
BACHELORARBEIT

Herr
Dao Lin

**Das Immobilienfinanzierungssystem
in China**

2012

BACHELORARBEIT

Das Immobilienfinanzierungssystem in China

Autor/in:
Herr Dao Lin

Studiengang:
Bachelor Betriebswirtschaft (B.A.)

Seminargruppe:
BW08w4-B

Matrikel-Nr.:
24233

Erstprüfer:
Prof. Dr. rer. pol. Thomas Lärm

Zweitprüfer:
Prof. Dr. rer. oec. Johannes Stelling

Einreichung:
Mittweida, 08.08.2012

BACHELOR THESIS

Housing financial system in China

author:
Mr. Dao Lin

course of studies:
Business Administration (B.A.)

seminar group:
BW08w4-B

student-No.:
24233

first examiner:
Prof. Dr. rer. pol. Thomas Lärm

second examiner:
Prof. Dr. rer. oec. Johannes Stelling

submission:
Mittweida, 08.08.2012

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	I
Abbildungsverzeichnis.....	III
1. Einleitung	1
2. Das Immobilienfinanzierungssystem in China	3
2.1 Das System der Wohnungsversorgung.....	3
2.2 Die Restrukturierung des Immobilienfinanzierungssystems in China.....	7
2.2.1 Das Immobilienfinanzierungssystem im Zeitraum 1949 - 1978	8
2.2.2 Das Immobilienfinanzierungssystem nach den 1970er Jahren	13
2.2.2.1 Die Institute der Immobilienfinanzierung.....	15
2.2.2.2 Die Quellen für die Immobilienfinanzierung.....	18
3. Staatliche Förderung für die Immobilienfinanzierung.....	21
3.1 Das Sozialwohnungsprogramm	22
3.2 Das Erschwinglich-Wohnungsprogramm	24
3.3 Die Billig-Mietwohnung Politik	26
3.4 Die Immobilienfinanzierung	28
3.4.1 Gehäuse Unterstützungskasse System.....	29
3.4.2. Das Bausparen in China	30
4. Grundlagen zur Immobilienfinanzierung und Immobilieninvestition	33
4.1 Grundlagen zur Finanzierung	33
4.1.1 Finanzierungsformen.....	34
4.1.2 Übliche Finanzierungsformen	35
4.1.3 Beteiligungsfinanzierung.....	36
4.1.3.1 Grundlagen.....	36
4.1.3.2 Spezifika der Beteiligungsfinanzierung	37
4.1.3.3 Die Funktion von Beteiligungskapital	37
4.1.3.4 Gesellschaftsformen und Beteiligungsfinanzierung	38
4.1.4 Kreditfinanzierung.....	38
4.1.4.1 Grundlagen.....	38
4.1.4.2 Spezifika der Kreditfinanzierung	39
4.1.4.3 Kurz- und mittelfristige Kreditfinanzierung	40
4.1.4.4 Langfristige Kreditfinanzierung.....	43
4.2 Besonderheiten bei der Immobilienfinanzierung.....	45

4.3 Grundlagen zur Investition	46
4.3.1 Prozess der Investition.....	46
4.3.2 Arten der Investition	47
4.3.2.1 Objektbezogene Investitionen.....	47
4.3.2.2 Wirkungsbezogene Investitionen	48
4.4 Besonderheiten bei der Immobilieninvestition	51
5. Immobilienfinanzierung in China	53
5.1 Anbieter der Immobilienfinanzierung in China	54
5.1.1 Große Staatsbanken	55
5.1.2 Kreditkooperativen	58
5.1.3 Aktienbanken	59
5.1.4 Auslandsbanken	61
5.2 Produkte zur Immobilienfinanzierung	62
5.2.1 Hypothekendarlehen der Bank	62
5.2.1.1 Die Laufzeit.....	63
5.2.1.2 Der Zins.....	63
5.2.1.3 Die Tilgung	66
5.2.1.4 Die Besicherung	67
5.2.2 Hypothekendarlehen der Gehäuse Unterstützungskasse	68
5.2.2.1 Die Laufzeit.....	69
5.2.2.2 Der Zins.....	69
5.3 Beispiel: Finanzierung für den Erwerb einer Wohnung in China	70
6. Das Immobilienfinanzierungssystem in China und Deutschland im Vergleich.....	79
6.1 Finanzierungsprodukte.....	80
6.2 Trägern der Immobilienfinanzierung	82
6.3 Zinsbindung	84
6.4 Beleihungshöhe	86
6.5 Wertermittlung	86
6.6 Fazit.....	87
7. Zusammenfassung.....	88
Literaturverzeichnis	V
Eigenständigkeitserklärung.....	X

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Der Prozess und die Struktur des Immobilienfinanzierungssystems vor den 1980er Jahren	11
Abbildung 2: Die Institute des Immobilienfinanzierungssystems nach den 1980er Jahren	17
Abbildung 3: Sino-German Bausparkasse	32
Abbildung 4: Finanzierungsformen	35
Abbildung 5: Beteiligungsfinanzierung	37
Abbildung 6: Ablauf eines Diskontkredits	42
Abbildung 7: langfristige Fremdfinanzierung	44
Abbildung 8: Vier große Staatsbanken	56
Abbildung 9: Neugegründete Geschäftsbanken in China (1985 – 1995)	60
Abbildung 10: SPA Bank und Minsheng Bank	61
Abbildung 11: Leitzins von 2003 bis 2012 in China	65
Abbildung 12: Leitzins ab 06.07.2012 in China	65
Abbildung 13: Zinssätze von beiden Hypothekendarlehen mit einer Laufzeit über 5 Jahren	70
Abbildung 14: Leitzins ab 06.07.2012 in China	70
Abbildung 15: Anteil an Immobilienfinanzierung in Deutschland	81
Abbildung 16: Anteil an Immobilienfinanzierung in China im Jahr 2012	82
Abbildung 17: Der Markt für Wohnungsbaufinanzierungen in Deutschland	83
Abbildung 18: Der Markt für Wohnungsbaufinanzierungen in China	84
Abbildung 19: Der Leitzins in Deutschland und in China	85
Abbildung 20: Wohnimmobilienkredite in Deutschland nach Zinsbindung im Jahr	

2010.....	85
-----------	----

1. Einleitung

Die Bevölkerung in China wird im Jahr 2011 rund 1,35 Milliarden betragen. Es ist schon eine der wichtigsten Aufgaben der chinesischen Regierung, dass sich alle Chinesen eine eigene Wohnung leisten können. Immobilienkäufe werden in der Regel nur zu einem Teil mit eigenen Mitteln getätigt, der größere Teil ist Fremdkapital. Daher ist die Immobilienfinanzierung in China von Bedeutung.

Art und Struktur der Immobilienfinanzierung in einem Land entscheiden darüber, in welchem Maße Kund bestimmte Vorteile nutzen können und wer die Risiken der Finanzierung trägt. Dies wiederum wirkt sich auf den Immobilienmarkt und auf die Gesamtwirtschaft aus. Ein stabiles Immobilienfinanzierungssystem und ein stabiler Immobilienmarkt lassen sich nicht von den Bomm-and-Bust-Zyklen anderer Staaten anstecken.¹

Die Aufgabe dieser Arbeit ist es, das Immobilienfinanzierungssystem in China vorzustellen und mit dem deutschen Immobilienfinanzierungssystem zu vergleich, um die Unterschiede zu erkennen und das Immobilienfinanzierungssystem in China zu verbessern.

Diese Arbeit konzentriert sich im Wesentlichen auf den Wohnimmobilienmarkt und Wohnimmobilienkredite und ist wie folgt aufgebaut: In Kapitel 2 werden die historische Entwicklung des chinesischen Immobilienfinanzierungssystems vorgestellt. In Kapitel 3 folgt die staatliche Förderung in China für die

¹ Vgl. Immobilienfinanzierung nach Finanzmarktkrise, Ralph Jenger / Michael Voigtländer

Immobilienfinanzierung, wobei der Schwerpunkt auf die Haushalte mit niedrigen Einkommen liegt. In diesem Kapitel wird die Entwicklung vom Bausparen in China vorgestellt. Anschließend werden in Kapitel 4 die theoretischen Grundlagen zur Finanzierung und Investition vorgestellt, wobei auf die Besonderheiten der Immobilienfinanzierung und Immobilieninvestition eingegangen wird. Die theoretischen Grundlagen sind für das Kapitel 5 wichtig. In Kapitel 5 folgt eine Vorstellung der Immobilienfinanzierung in China. In diesem Kapitel werden die Anbieter der Immobilienfinanzierung und die Produkte zu Immobilienfinanzierung in China vorgestellt. Am Ende dieses Kapitels wird ein praktisches Beispiel der Darlehensphase gegeben. Kapitel 6 bietet den Vergleich zwischen das chinesische und deutsche Immobilienfinanzierungssystem. Als Zusammenfassung gibt das abschließende 7. Kapitel den Inhalt in kurzer Form wieder und fasst die wichtigen Ergebnisse zusammen.

2. Das Immobilienfinanzierungssystem² in China

Seit den frühen 1980er Jahren hat China zwei getrennte Systeme der Wohnungsversorgung. Die chinesische Regierung hat in den frühen 1950er Jahren das erste System etablieren. In diesem System besetzen die Regierung, staatliche Organisationen oder staatliche Unternehmen das Wohneigentum. In dem zweiten System besitzen die privaten Haushalte das Wohneigentum und können sie das Wohneigentum in einem freien Markt handeln. In den vergangenen zwei Jahrzehnten hat die chinesische Regierung eine Reihe von Maßnahmen durchgesetzt, um das vom Staat besetzten Wohneigentum zu privatisieren.

Einige der Schwierigkeiten, vor denen die chinesische Regierung in dieser Situation steht, sind ähnlich wie die Schwierigkeiten, die viele westliche Regierungen während der Privatisierung des Wohneigentums konfrontiert werden. Eine besondere Schwierigkeit besteht darin, dass die potenziellen Käufer kaum genügend Vermögen haben, um eine Wohnraum selbst zu kaufen. Ihnen fehlen auch die Einkünfte, um Hypothekenzahlungen zu machen. Um das Problem zu mildern, hat die chinesische Regierung ein Programm begonnen, indem das Sparen für den Erwerb vom ehemals staatlichen Wohneigentum subventioniert wird.

2.1 Das System der Wohnungsversorgung

² Die Immobilien in dieser Arbeit beziehen sich wesentlich auf die Wohnimmobilien.

In China sind Privateigentum und privatwirtschaftlicher Wohnungsbau seit den frühen 1980er Jahren privilegiert, obwohl die Kosten für privaten Wohnungsbau die meisten chinesischen Bürger von dem Kauf individuelles Wohneigentums abgehalten haben. Entweder viele privatwirtschaftliche Wohngebäude leer waren, oder diese Wohngebäude wurden von den Firmen gekauft und wurden dann für die Arbeitnehmer zu subventionierten Mietpreisen als Teil ihrer Vergütung vorgesehen.³⁴ Die einzige Möglichkeit für die meisten chinesischen Bürger in der Stadt ist es, in einem staatlichen Wohngebäude zu leben.

Historisch gesehen war die Miete, die die chinesische Regierung für die staatlichen Wohngebäude verlangt hat, niedriger als die Kosten zur Verwaltung und viel niedriger als den marktwirtschaftlichen Mietpreis. Als ein Ergebnis wurde die Wohngebäude weitgehend nach „non-price“ Methode zugeteilt. Normalerweise war die Größe und Qualität des zugeteilten Wohnraums eine Funktion der hierarchischen Position der Arbeitnehmer, obwohl das Dienstalter und die Größe der Familie auch eine Rolle bei der Wohnraumzuteilung spielen. Zum Beispiel im Jahr 1998 wurde einem Senior Mitarbeiter in Beijing ⁵ ein 75-Quadratmeter-Wohnraum zugeteilt. Einem Abteilungsleiter, d.h. ein Manager mit ca. 10 Jahren Berufserfahrung, wurde ein 100-Quadratmeter-Wohnraum zugeteilt, und einem Direktor, d.h. ein Top-Manager mit 20 Jahren Berufserfahrung, wurde ein 150-Quadratmeter-Wohnraum zugeteilt.⁶ In allen Fällen war die vom Mieter gezahlte Miete nicht viel. Von dem Einkommen eines Haushalts entfielen auf den Miete und Nebenkosten 1,91% des Einkommens im Jahr 1986 und 4,51% des Einkommens im Jahr 1997.⁷

Während der 1980er Jahren und in den frühen 1990er Jahren wurde die Regierung unwillig und unfähig, die Subventionierung der Mieten fortzusetzen. Die

³ Vgl. Statistik, 1999, Staatliches Amt für Statistik der Volksrepublik China

⁴ Vgl. People's Daily, Overseas Edition, Juli 11, 1998

⁵ Ein Senior Mitarbeiter würde normalerweise jemand mit einem Hochschulabschluss und mindestens fünf Jahren Berufserfahrung sein.

⁶ Vgl. People's Daily, Overseas Edition, November 16, 1998

⁷ Statistisches Jahrbuch China, 1999

Zentralregierung hat die Stadtregierung beauftragt, erhebliche Mietsteigerung allmählich einzuführen. Die Zentralregierung forderte, dass 15% des durchschnittlichen Haushaltseinkommens auf den Mieten bis zum Jahr 2000 entfallen sollte.⁸ Zum Beispiel in Shengyang wurden die Mieten um rund 30% jährlich von 0,15 Yuan pro Quadratmeter pro Monat auf 1,98 Yuan pro Quadratmeter im Jahr 2000 gesteigert. Die Beijing Stadtregierung hat die Mieten von 1,52 Yuan auf 3,05 Yuan gesteigert.⁹ Es sollte jedoch angemerkt werden, dass in einigen Fällen die erhöhten Mieten zumindest teilweise mit direkten monatlichen Geldleistungen der Regierung ausgeglichen waren. Zum Beispiel in Beijing war die annähernde Verdoppelung der Mieten mit monatlichen Subventionen in Höhe von 90 bis 150 Yuan pro Monat ausgeglichen. Die Miete eines Direktors, der in einem 150-Quadratmeter-Wohnraum wohnt, wurde von 228 Yuan pro Monat auf 457 Yuan erhöht, aber unter Berücksichtigung der Subvention in Höhe von 150 Yuan wurde die Miete nur um 79 Yuan pro Monat erhöht.¹⁰

Im Jahr 1990 hat die chinesische Regierung ein Programm begonnen, das den Erwerb eigenes Wohneigentum von den Bewohnern in staatlichen Wohngebäuden gefördert hat. Im Jahr 1998 verkündete die Regierung, dass sie das alte System der Wohnungsversorgung beenden wollen. Obwohl die chinesische Regierung argumentiert, dass bis zum Jahr 2000 70% der staatlichen Wohngebäude privatisiert waren,¹¹ war das Programm der Privatisierung am Anfang nicht besonders erfolgreich. Es wurde angenommen, dass ein Grund für diesen mangelnden Erfolg war, dass chinesische Bürger kaum genügend Vermögen hatten, um eine Hypotheken-Anzahlung zu machen, und kaum genügend Einkommen, um die monatlichen Zahlungen zu machen.

⁸ The State Council's Decision on Further Urban Housing Reform, [1994] Nr. 43, Juli 18, 1994

⁹ Beijing Stadtregierung Wohnungsversorgung Reform Amt, Dokument 2000-080

¹⁰ Beijing Stadtregierung Wohnungsversorgung Reform Amt, Dokument 2000-080

¹¹ People's Daily, Overseas Edition, März 30, 2000. We note that much of China's rural housing is still public, and it is not clear whether all of the housing that has been privatized has been sold to individuals, or if some of it has been transferred to the balance sheet of other state affiliated institutions.

Wahrscheinlich ist es unrealistisch zu glauben, dass alle Bewohner in staatlichen Wohngebäuden in der Lage sind, schließlich eine eigene Wohnung zu erwerben. Selbst in sehr wohlhabenden und entwickelten Ländern wie in den USA oder in Großbritannien gibt es beträchtliche Einwohner, denen genügend Vermögen und Einkommen fehlen, um eine eigene Wohnung zu kaufen. In einem Land wie China, wo die Sozialverträglichkeit der Sammlung von Reichtümern nicht so stark ist, könnte man erwarten, dass der Prozentsatz der Bevölkerung noch höher sein könnte, die in staatlichen Wohngebäuden wohnen. Die chinesische Regierung realisiert, wenn sie die Wohneigentumsquote erhöhen möchte, muss sie das wohlhabende Niveau jener Menschen erhöhen, die in staatlichen Wohngebäuden wohnen. Zu diesem Zweck hat die chinesische Regierung die Gehäuse Unterstützungskasse erstellt. Diese Gehäuse Unterstützungskasse ist ein Sparprogramm für den Erwerb des Wohnraums, aber es hilft den Mitgliedern auch bei der Altersversorgung.

China ist nicht das einzige Land, das ein Gehäuse Unterstützungskasse System erstellt, um die Altersversorgung und Wohnungsversorgung zu fördern. Es gibt eine Reihe von Ländern, wie Singapur, Indien und Thailand, die ein solches System mit unterschiedlichem Erfolg implementiert. Zwar gibt es einige Anklänge in jedem dieser Systeme, aber es gibt auch erhebliche Unterschiede zwischen diese Systeme in Bezug auf ihre Methoden und Ziele. Einige Programme, die die Chinesen und Singapurern durchsetzen, sind obligatorisch für die Mehrheit der Bevölkerung. Andere Programme, die die Thai und Indern planen, sind freiwillig für den großen Teil der Bevölkerung. Die chinesische und indische Programme zahlen einen festen Return von Fonds, die in dem Programm investiert werden, und die Programme in Singapur und Thailand ermöglichen es, eine Vielzahl von Anlageklassen zu investieren, wie zum Beispiel Renten, Aktien, Wertpapier und Gold.

Der größte Anklang zwischen diese Programme ist jedoch deren Komplexität. Die Programme erfordern sehr anspruchsvolle finanzielle Entscheidung und statten die Teilnehmer mit einer Vielzahl von Möglichkeiten aus.

2.2 Die Restrukturierung des Immobilienfinanzierungssystems in China

Wohnungsversorgung ist ein wichtiger Bereich in jeder Volkswirtschaft und ist besonders wichtig für die Stadtentwicklung. Finanzierung ist eine der wichtigsten Faktoren für die Wohnungsversorgung und Stadtentwicklung. Es wurde argumentiert, dass die Arten der Finanzierung die Muster der Stadtentwicklung bestimmen. Die Formen der Städte ändern sich mit den Änderungen des Immobilienfinanzierungssystems. Wohnungsversorgung und Stadtentwicklung sind stark abhängig von der Art des Immobilienfinanzierungssystems und die Verfügbarkeit von Krediten.

Weil China sich von einer sozialistischen Planwirtschaft in eine Marktwirtschaft verwandelt, ist die Umstrukturierung des Immobilienfinanzierungssystems in China schwieriger als in jeden anderen entwickelten Ländern. In den letzten zwei Jahrzehnten gab es in China dramatische Veränderungen im Immobilienfinanzierungssystem, weil die Reform- und Öffnungspolitik die Abhängigkeit der Stadtentwicklung mit dem Immobilienfinanzierungssystem änderte. Vor der Reform im Jahr 1978 waren sämtliche Wirtschaftsressourcen auf die Zentralregierung konzentriert. Die Wohnungsversorgung wurde ausschließlich vom Staat mittels der Haushaltsmittel finanziert. Im Durchschnitt gab der Staat jedes Jahr 25 Milliarden Yuan für neuen Wohnungsbau aus und die Instandhaltung kostete weitere 10 Milliarden Yuan. Aber als Mieten erhielt der Staat nur 1 Milliarde Yuan. Das zunehmende Finanzdefizit vom Sektor der Wohnungsversorgung behindert Investitionen in den Immobilien. Im Zeitraum 1952 bis 1987 entfiel nur 0,78% des BNE auf die Investitionen in Wohnimmobilien und die durchschnittliche Wohnfläche

pro Kopf sank von 4,5 m² auf weniger als 4 m².¹² Die Verschuldung vom Sektor der Wohnungsversorgung wurde als den Höhepunkt der Schwäche des staatlichen Immobilienfinanzierungssystems angesehen. Infolge der Abhängigkeit mit staatlichen Haushaltsmitteln waren die Investitionen in Wohnimmobilien besonders anfällig für die Änderungen der staatlichen Ideologie und Entwicklungsprioritäten. Das primäre Ziel der Reform von der Wohnungsversorgung ist die Umstrukturierung des Immobilienfinanzierungssystems, um die bestehende und zunehmende Nachfrage von Wohnimmobilien in China erfüllen zu können. Das alte System war nicht in der Lage, das staatliche Kapital freizusetzen. Also die Reform erfordert mehr Ressourcen als jene, die der Staat bieten kann, und untersucht, wie wir durch die Restrukturierung des Immobilienfinanzierungssystems die nicht-staatliche Ressourcen in den Immobilienmarkt hereinbringen können. Im Folgenden beschäftigen wir uns zuerst mit dem sozialistischen Immobilienfinanzierungssystem vor 1978. Anschließend werden wir uns mit den Veränderungen des Immobilienfinanzierungssystems nach 1978 beschäftigen.

2.2.1 Das Immobilienfinanzierungssystem im Zeitraum 1949 - 1978

Materielle Ressourcen (Boden und Baustoffe), Finanzressourcen (Kapital) und Arbeit sind weit verbreitet als drei wichtigsten Produktionsfaktoren betrachtet. In eine Marktwirtschaft kann man argumentieren, dass die Finanzressourcen am wichtigsten in diesen drei Faktoren sind, da alle anderen Ressourcen durch ausreichende Finanzierung auf dem Markt erworben werden können. Die Art, wie ein Gebäude gebaut wird, spiegelt die Art wider, wie es finanziert wird, weil die Methoden der Finanzierung die Methoden der Produktion bestimmen.¹³ Die Merkmale eines Immobilienfinanzierungssystems sind durch soziale und wirtschaftliche Politik und

¹² IFTECASS und NYIA, 1996

¹³ Okpala, 1994

ideologische Ziele beeinflusst. In China wurde die Entwicklung der Immobilienwirtschaft vor den 1980er Jahren durch das Zusammenspiel von Ideologie und die Ressourcenknappheit entschieden. In beträchtlichem Ausmaß wurde die Nachfrage von Ideologie geprägt. Die Ideologie bot eine Rahmenbedingung für die Richtung der Wohnungspolitik, Zielvorgaben und Programme. Auf der anderen Seite, Ressourcenknappheit beschränkte Produktionskapazitäten und die Fähigkeit, den Bevölkerungen ausreichende Wohnräume anzubieten. Wegen des Zusammenspiels von Ideologie und Ressourcenknappheit führte China ein mehr konzentriertes Planungssystem ein, das die dominante Rolle des Staates in dem Immobilienfinanzierungssystem widerspiegelte. Die chinesischen sozialistischen Konzepte stammten aus der Ideologie von Marx und Engels, die die Privateigentume als Ausbeutung der Arbeitskraft betrachtet. Um die Ausbeutung des Menschen zu beenden, müssen die Privateigentume beendet werden. Aus diesem Grund war die Kontrolle durch den Staat über die Ressourcen (insbesondere Finanzressourcen) extrem wichtig, um sozialistische Ziele zu erreichen. Auf der anderen Seite wurden die Wohnimmobilien nicht als wirtschaftliches Gut betrachtet, sondern als ein soziales Gut. Es wurde als ein Recht der Bürger betrachtet. Vor diesem Hintergrund wurde die Immobilienfinanzierung zwangsläufig allein die Verantwortung des Staates durch die staatlichen Haushaltsmittel. Allerdings gab es kein spezieller Fonds für Immobilienfinanzierung. Fonds für Immobilienfinanzierung war in dem Infrastrukturfonds von den zentralen und lokalen Regierungen enthalten. Es war auf vier verschiedene Weisen zur Verfügung gestellt:

1. *Projekt geführte Investitionen*: Fonds für Immobilienfinanzierung wurde der Danwei¹⁴ entweder als ein integrierte Bestandteil der neuen großen oder mittelgroßen Projekt geliefert, oder als die Einrichtung neuer Danwei geliefert.
2. *Abteilungs-Investition*: Fonds für Immobilienfinanzierung wurde über verschiedene Abteilungen der Staatsrat den untergeordneten Danwei zugeordnet.
3. *Eigenfinanzierung von Danwei*: Fonds für Immobilienfinanzierung wurde von den staatlichen Unternehmen (Danwei) aufgebracht.

¹⁴ Die Danwei war nach der Familie die kleinste soziale Einheit in China. Die Einheit von Wohnen und Arbeiten.

4. *Lokale Regierung geführte Investition*: Fonds für Immobilienfinanzierung wurde von der lokale Regierung geliefert.¹⁵

Das Hauptmerkmal des Immobilienfinanzierungssystems vor den 1980er Jahren war, dass die Wohnimmobilien ausschließlich von den staatlichen Haushaltsmitteln finanziert, obwohl die staatlichen Haushaltsmittel durch verschiedene Ansätze zugeordnet werden könnten, wie bereits erwähnt.

Private und informelle Formen der Immobilienfinanzierung existierte damals nicht. Die Endempfänger von den meisten Haushaltsmitteln waren entweder die Danwei oder lokale Regierungen. Auf der aggregierten Ebene erhielt die Danwei 90% der Haushaltsmittel, und den Rest erhielt die Wohnungsbehörde der lokalen Regierungen. Die Abbildung 1 zeigt den Prozess und die Struktur des Immobilienfinanzierungssystems vor den 1980er Jahren. Zunächst bestimmt das zentrale Budget der Regierung eine nationale Summe vom Infrastrukturfonds, in dem Fonds für Immobilienfinanzierung enthalten war. Die Summe vom Infrastrukturfonds wurde unter die Abteilungen der lokalen und zentralen Regierungen geteilt und dann wurde sie den Danwei oder den Wohnungsbehörden zugeordnet. Allerdings muss es hervorgehoben werden, obwohl die Investition der Danwei in Wohnimmobilien von dem zentralen Budget fundiert wurde, bot die Regierung den Danwei kein Geld unmittelbar, außer wenn es bei der Einrichtung von neuen Danwei beteiligt war. Das Geld für die Danwei musste aus ihrem eigenen Gewinn aufgebracht werden. Der durch den Staat fundierte Fonds bedeutet, dass die Danwei einen gewissen Betrag ihrer Überschüsse aus der Investition in Wohnimmobilien im Rahmen einer genehmigten Budgetgrenze behalten. Dieses System betonte nicht nur die Bedeutung der Regierung beim Kontrollieren des Umfangs der gesamten nationalen Investitionen durch zentrales Budget, sondern auch verstärkte die Rolle der Danwei in der Immobilienfinanzierung.

¹⁵ Liu, 1992, Shanghai Wohnungsabteilung, 1993

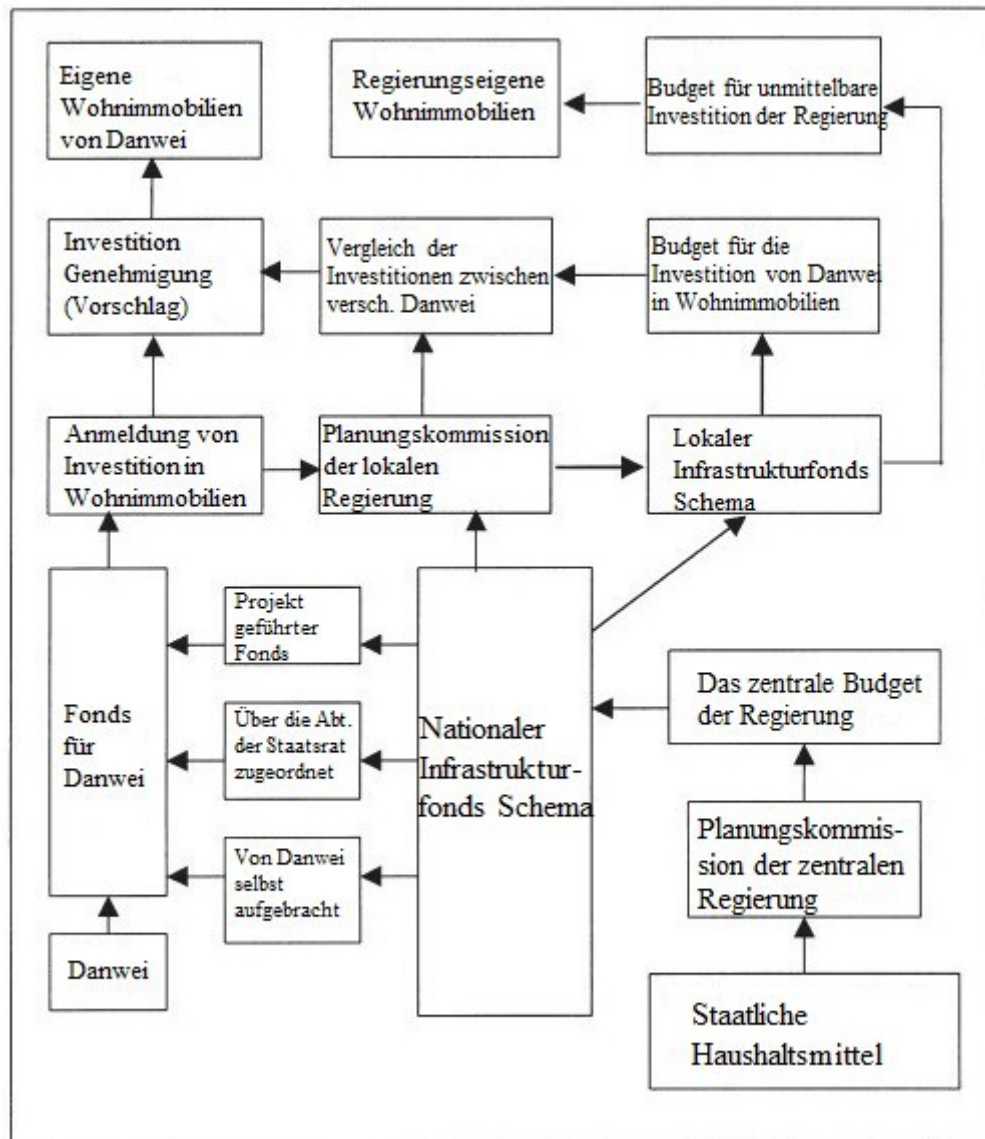


Abbildung 1: Der Prozess und die Struktur des Immobilienfinanzierungssystems vor den 1980er Jahren

Nach der Gründung der Volksrepublik China verlagerte die kommunistische Partei den Schwerpunkt der Arbeit sofort auf die nationale Industrialisierung und das wirtschaftlichen Wachstum. Mao Zedong gab im Jahr 1949 an, nur wenn die Produktion in den Städten wiederbelebt wurde und wenn die konsumorientierten Städte¹⁶ in produktionsorientierte Städte verwandelt wurden, könnte das Regime konsolidiert werden. Es hob die Produktion hervor. Die nationale Anlagestrategie spiegelte eine solche Hierarchie der Ziele wider. Die Wohnungsversorgung wurde als einen nicht-produktionsorientierten Sektor betrachtet, und die Investitionen in

¹⁶ Die konsumorientierten Städte beziehen sich auf die Städte, in den ihre primäre Wirtschaft nicht Industrie ist, sondern Handel und Dienstleistungen. Dieser Begriff wurde oft in der maoistischen Ära verwendet.

Wohnimmobilien wurde als nicht-produktionsorientierte Ausgaben betrachtet und erhielt eine niedrige Priorität. Es wurde besonders nach der sozialistischen Umwälzung im Jahr 1956 vernachlässigt. Slogans wie „Produktion zuerst, danach Lebensverhältnisse“ und „schnell produzieren und langsam konsumieren“ wurden nationale Strategie, um Kapitalakkumulation zu beschleunigen. Seit 1958 war der Anteil der Investition in Wohnimmobilien an den gesamten Infrastrukturinvestitionen nie mehr als 8,0% in der maoistischen Ära. Im Zeitraum von 1952 bis 1978 entfiel nur 0,78% der BNE auf die Investition in Wohnimmobilien. Im Vergleich zu anderen Ländern war die Unzulänglichkeit der Investition in Wohnimmobilien besonders ersichtlich in China. Zum Beispiel entfielen 15 bis 20% der Infrastrukturinvestitionen in Japan und Russland auf die Investition in Wohnimmobilien, und in USA und Frankreich 20 bis 30%. Die unzureichende Investition in China führte zu einer Verschlechterung der Wohnqualität.

Weil die Wohnimmobilien als ein soziales Gut betrachtet wurden, waren ihre Investition allein Ausgaben und hatten keinen Zufluss von Gewinn. Die Mieten waren so niedrig, dass sie nicht in der Lage waren, die Ausgabe von Verwaltung und Instandhaltung zu decken. Zum Beispiel, am Ende der 1970er Jahren war die nationale Ausgabe für Verwaltung und Instandhaltung der Wohnimmobilien 0,26 Yuan/m², und die nationale durchschnittliche Wohnungsmiete betrug 0,13 Yuan/m². Je mehr die Regierung in Wohnimmobilien investierte, desto größere Belastung für die Wirtschaft wurde es. Immobilienfinanzierung wurde ebenfalls stark durch die nationale wirtschaftliche Kapazität eingeschränkt. Am Ende der 1970er Jahren musste die Regierung den wachsenden finanzielle Defizite im zentralen Budget konfrontiert werden. Es war ein richtiger Zeitpunkt für die Regierung zu überdenken, das Immobilienfinanzierungssystem zu restrukturieren. Auf der anderen Seite, das Immobilienfinanzierungssystem vor den 1980er Jahren verknüpfte die Investition von Danwei in Wohnimmobilien mit ihrer Fähigkeit, Überschüsse in ihren Wirtschaftstätigkeiten zu schaffen, die zu einem Unterschied zwischen Danwei mit verschiedenen Wirtschaftsbedingungen führte. Diejenigen mit besseren Ressourcen

und Wirtschaftsleistung waren in der Lage, mehr Geld in Wohnimmobilien zu investieren, aber diejenigen mit schwieriger Wirtschaftslage hatten weniger Geld zur Verfügung für Investition in Wohnimmobilien. Im Zeitraum von 1979 bis 1982 in Shashi war die höchste Rate der Investition in Wohnimmobilien in jenen Danwei, die unter unmittelbarer Leitung der Abteilungen von Regierung waren, auf die 5382 Yuan pro Kopf entfiel. Die ressourcenbezogenen Danwei kamen als nächstes mit 3143 Yuan pro Kopf, und die Danwei von Leichtindustrie hatten die geringste Investition in Wohnimmobilien, die nur 131 Yuan pro Kopf betrug.

2.2.2 Das Immobilienfinanzierungssystem nach den 1970er Jahren

Die Immobilienkrise in den späten 1970er Jahren führte zu weit verbreiteter Unzufriedenheit mit der Leistung des Finanzierungssystems, das die Schwerindustrie übermäßig investierte und die Entwicklung anderer Sektoren insbesondere des Sektor von Wohnungsversorgung unzureichend berücksichtigte. Dies führte zu Diskrepanzen zwischen zunehmende Nachfrage nach Wohnimmobilien und begrenztes Angebot an Wohnimmobilien. Da die nationalen Haushaltsdefizite das höchste Niveau am Ende der 1970er Jahren erreichten, wurde das staatsdominierte Immobilienfinanzierungssystem zunehmend unerschwinglich. Die Immobilienkrise gab der neuen chinesischen Führerschaft eine gute Begründung, um einen radikalen Bruch der maoistischen zentralen Planwirtschaft zu bewirken. Der Marktmechanismus wurde wieder als den effizientesten Weg betrachtet, Ressourcen zuzuteilen. Im Jahr 1978 begann China ein Reformprogramm, dessen Ziel es ist, die chinesische Planwirtschaft in eine Marktwirtschaft zu verwandeln. Die Reformpolitik hatte große Auswirkungen auf die Art und Weise, wie die Wohnimmobilien in China besorgt und finanziert wurden. Die Marktmechanismen wurden Leitlinien für die Umstrukturierung des Immobilienfinanzierungssystems. Die wichtigsten Maßnahmen

der Umstrukturierung sind:

1. die Erweiterung der Finanzquellen,
2. die Mobilisierung der finanziellen Ressourcen von Individuen und Danwei,
3. Das Ersetzen von der Zuteilung der Regierung durch Investitionsanleihen.

Nach mehr als einem Jahrzehnt derartiger Bemühungen wurde ein neues Immobilienfinanzierungssystem mit ähnlichen Merkmalen zu westlichen Systemen formuliert. In der neuen Rahmenbedingung der Politik beschäftigt sich die Immobilienfinanzierung mit dem System der Vereinbarung von Geld und Kredit, das es ermöglicht, dass die Wohnimmobilien gebaut, verbessert, gekauft, vermietet, verwaltet und repariert werden. Mittels dieses Systems wird das Geld von Menschen und Danwei angelockt, die einen Überschuss von Kapitalanlage haben, und dann an diejenigen weitergeleitet, die sich es leihen wollen. (z.B. Bauunternehmen und Hauskäufer)¹⁷

Es gibt drei Routen für das chinesische Immobilienfinanzierungssystem, um das Geld für den Sektor der Wohnungsversorgung zu mobilisieren und zu leihen:

1. Die direkte Route: Diejenigen, die das Geld brauchen, um Wohnung zu bauen oder zu kaufen, leihen sich das Geld unmittelbar von denjenigen mit Überschuss von Kapital.
2. Die indirekte Route: Der Überschuss von Kapital wird durch Vermittler (wie z.B. Banken) mobilisiert, der denjenigen das Geld leiht, die sich es leihen wollen.
3. Die politische Route: Diese Route bezieht sich auf die finanzielle Dienstleistung oder Vereinbarung von der Regierung, um die Reformpolitik der Wohnungsversorgung zu implementieren.¹⁸ Die direkte Route und indirekte Route des Immobilienfinanzierungssystems werden häufig jeweils als informelle und formelle Formen bezeichnet.

¹⁷ Mark Boleat, 1985

¹⁸ Mark Boleat, 1985

2.2.2.1 Die Institute der Immobilienfinanzierung

Seit der Reformpolitik in 1978 hat die Regierung eine Vielzahl von Strategien für die Erweiterung der Verfügbarkeit der Immobilienfinanzierung angenommen. Auf der einen Seite förderte es den Zufluss von Geld in den Immobilienmarkt aus einer breiten Reihe von Quellen. Auf der anderen Seite konzentrierte sich die Regierung auf den Aufbau von Kreditinstitute für das Finanzierungssystem. Das Immobilienfinanzierungssystem vor den 1980er Jahren in China war sehr einfach. Die Immobilienfinanzierung wurde von der Regierung durch administrative Maßnahmen zugeordnet. Es gab kein entwickeltes Kreditinstitut. Aber die Veränderung der Finanzierung von administrativen Maßnahmen zu den Marktmechanismen gab den Kreditinstituten eine extrem wichtige Rolle in das Finanzsystem. Nach der Restrukturierung sind 2 Arten von Kreditinstituten für Immobilienfinanzierung in China in Betrieb: allgemeine Kreditinstitute und Spezialkreditinstitute für die Immobilienfinanzierung (Abb. 2). Allgemeine Kreditinstitute bestehen aus Banken und Nichtbanken. Die Banken sind People's Bank, Industrial and Commercial Bank, Agricultural Bank, Bank of China und Bank of Communications. Zu den Nichtbanken zählen Versicherungsunternehmen, Kapitalanlagegesellschaften und Kreditgenossenschaften. Sie bieten sowohl Kredite für den Bauunternehmen als auch für den Hauskäufer.

Spezialkreditinstitute für die Immobilienfinanzierung spielen eine wichtige Rolle im Immobilienfinanzierungssystem in entwickelten Ländern. Die Errichtung von Kreditinstitute für Immobilienfinanzierung begann Mitte der 1980er Jahre. Die Bausparkassen und das Gehäuse Unterstützungskassen System sind die wichtigsten Spezialkreditinstitute für die Immobilienfinanzierung in China. Im Oktober 1987 zeigte die Regierung sein Engagement für die Erweiterung der Finanzquelle durch die Genehmigung der Errichtung von Yantai¹⁹. Es war ein Institut im Besitz seiner

¹⁹ Eine Stadt in Ostchina

Investoren einschließlich der lokalen Regierung und mehreren anderen Institute, und ihren Vertretern bildeten einen Vorstand, der verantwortlich für das Bank-Management war. Diese Bank war selbstverantwortlich für ihre eigene Bilanz. Das Hauptgeschäft war es, Geld zu sammeln, dem Immobiliensektor Finanzdienstleistung zu bieten und den Privathaushalten Finanzdienstleistung zu bieten, wie zum Beispiel Bausparen und Hypothekendarlehen. 84% des Kapitals der Bank war von Sparen durch Unternehmen und 16% war von Sparen durch Privathaushalte ²⁰. Nach einem halben Jahr eröffneten 4681 Danwei ihre Bauspar-Konten und über 30 000 Einwohnern eröffneten ihre Bauspar-Konten in der Bank. Hypothekendarlehen wurden den Privathaushalten mit einer vorgesehenen Laufzeit von 5, 10 und 15 Jahren angeboten, jeweils mit einem jährlichen Zinssatz von 3,6%, 3,96%, 4,32%. Der Beleihungswert konnte bis zu 70% des Preises des Gehäuses sein. Bis zum Jahr 1990 erreichte das gesamte Kapital von Yantai Bausparkasse 35 Milliarden Yuan. Sie sammelte 21,7 Milliarden Yuan und boten 24,5 Milliarden Yuan Kredite für den Wohnungsbau.²¹

²⁰ IFTECASS and NYIA, 1996

²¹ Gao, S Q and Chu, S H (1996) Full Book of China's Urban Housing System Reform (in Chinese). China's Planning Publishing House, Beijing.

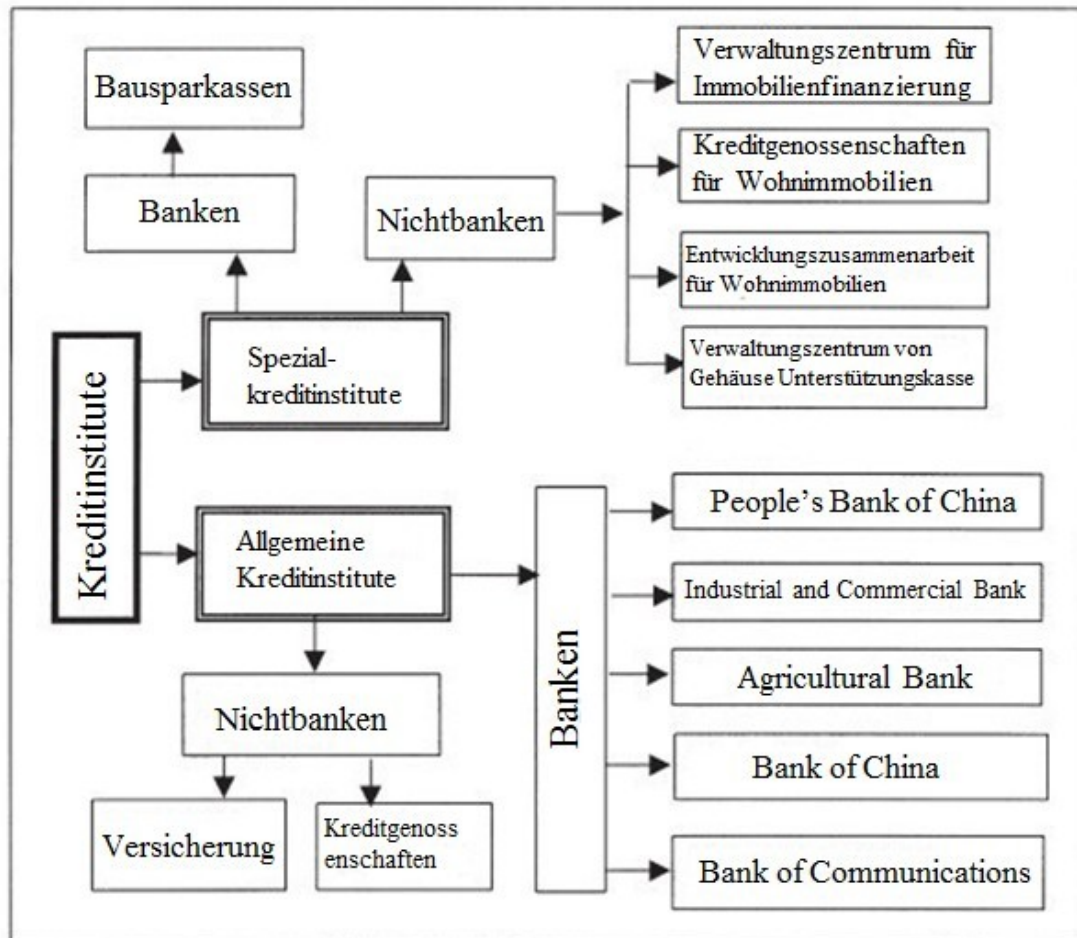


Abbildung 2: Die Institute des Immobilienfinanzierungssystems nach den 1980er Jahren

Das Gehäuse Unterstützungskasse (GUK) Programm war in zuerst in Shanghai im Jahr 1991 gegründet. Es erstrebte, Geld von Mitarbeitern und Danwei auf breiter Ebene zu sammeln. Es war erforderlich für die Mitarbeitern und Danwei, jeweils 5% der Gehälter des Mitarbeiters auf sein GUK-Konto zu zahlen. Das Geld könnte für wohnungswirtschaftliche Zwecke wie Hauskauf, Reparaturen und Wohnungsbau verwendet werden. GUK bot eine Finanzierungsquelle sowohl für den Wohnungsbau als auch für die Hauskäufe. Bis Ende 1996 sammelte GUK 11,4 Milliarden Yuan in Shanghai. Sie bot den Danwei 8,4 Milliarden Yuan für den Wohnungsbau und bot insgesamt 46000 Privathaushalte 2 Milliarden Yuan Hypothekendarlehen für die Beschaffung von Wohnungen. Ein Viertel des gesamten sozialen Wohnungsbaus in Shanghai wurde von GUK in 1996 finanziert.²²

²² 1998 Shanghai Gehäuse Provident Fund Management Centre, 1996

Die Regierung war durch die Erfahrung von Shanghai GUK ermutigt und erforderte die Errichtung von Gehäuse Unterstützungskasse landesweit im Jahr 1994. Die GUK ist obligatorisch für alle Danwei und ihre Mitarbeiter wie das Modell in Singapur seit 1994. Aber das ist nicht der Fall in der Praxis. Es ist ganz anders in verschiedenen Städten. Die Teilnahmequote der GUK ist etwa 90% in Küstenstädten in beiden Provinzen Zhejiang und Jiangsu und 98% in Shanghai. Aber in den meisten Städten liegt die Teilnahmequote unter 50% und es ist weniger als 20% in Peking. Die Beitragssätze zur GUK ändern sich auch zwischen verschiedenen Städten. Einige Städte verlangen von sowohl den Mitarbeitern als auch den Danwei, dass sie jeweils 5% der Gehälter des Mitarbeiters auf sein GUK-Konto zahlen, während die meisten Städte erfordern eine Rate von weniger als 5%. Dieser Unterschied ist in der Regel abhängig von der wirtschaftlichen Situation der Städte.²³

2.2.2.2 Die Quellen für die Immobilienfinanzierung

Die Regierung wird schrittweise das Immobilienfinanzierungssystem verlassen. Wohnimmobilien werden nun hauptsächlich durch formelle Finanzinstitute finanziert. Die Investitionen in Wohnimmobilien kommen aus drei Arten von Quellen.

Eine Art wird für eine bestimmte Politik der Regierung gesammelt, die als politisch bedingten Mittel angesehen werden kann. Dazu gehören:

- (1) Stadt-Wohnimmobilien-Fonds, das aus Bau-und Grundsteuern, Erlöse aus dem Verkauf von Sozialwohnungen und staatliche Subventionen für die Produktion und Instandhaltung der Wohnimmobilien kommt,
- (2) Danwei-Wohnimmobilien-Fonds. Die Wohnungsreform hat die Autonomie von

²³ Editorial Committee des Jahrbuchs von China Real Estate Market, 1997; Liang, 1998; Wang et al, 1999

Danwei bei den Ausgaben für Wohnimmobilien gesteigert. Viele Danwei richten ein spezielles Fonds ein, das aus dem Verkauf der Gebäude von Danwei und den Subventionen für Wohnimmobilien von der Regierung kommt,

(3) Mietwohnungen Anzahlungen. Potenzielle Mieter sind verpflichtet, die Mieten anzuzahlen, bevor die Mietwohnungen der Mieter zugeteilt werden,

(4) Gehäuse Unterstützungskassen,

(5) Wohnbauanleihen, die von Danwei für den Wohnungsbau oder von den lokalen Regierungen für die Durchsetzung der Reformpolitik der zentralen Regierung emittiert werden,²⁴

(6) Staatliche Unterstützungsprogramm für bequeme Wohngebäude (Niedrig-Kost-Wohnungseigentum Programm), in dem die zentrale und lokale Regierungen jeweils 40% und 60% der Finanzierung für das Wohnungseigentum tragen.

Die zweite Art von Finanzquellen ist Sparen der Privathaushalten und Danwei in allgemeinen Kreditinstituten oder Spezialkreditinstituten, die zum Zweck der Finanzierung für Wohnimmobilien verwendet wird. Im Jahr 1996 errichtete private Ersparnisse 3000 Milliarden Yuan und wuchs weiterhin mit einer Rate von 600 Milliarden Yuan pro Jahr. Alle großen Universalbanken (z.B. People's Bank, Agricultural Bank, etc.) haben Abteilungen für Wohnimmobilien eingerichtet, die sich mit Immobilienfinanzierung beschäftigen. Spezialbanken wie Bausparkassen und Kreditgenossenschaften für Wohnimmobilien widmen sich der Beschaffung finanzieller Mittel ausschließlich für den Wohnungsbau.

Die dritte Art von Finanzquellen ist der informelle Darlehen-Prozess, wie zum Beispiel Eltern, Verwandten, Freunden, Arbeitgebern und Geldverleiher etc. Etwa 70-80% der Immobilienfinanzierungen in Entwicklungsländern sind mittels

²⁴ Gao, S Q and Chu, S H (1996) Full Book of China's Urban Housing System Reform (in Chinese). China's Planning Publishing House, Beijing.

informeller Quellen.²⁵ In China existierten informelle Quellen fast nicht vor 1978. Im Jahr 1979 wurde nur 3,3% des Wohnungsbaus privat finanziert und der Anteil erhöhte sich auf 46,0% im Jahr 1987.²⁶

²⁵ Okpala, D C I (1994) Financing housing in developing countries

²⁶ Liu, Q (1992) Modern China's Housing Economics

3. Staatliche Förderung für die Immobilienfinanzierung

Die Wohnungsprobleme der Haushalte mit niedrigem Einkommen haben die Aufmerksamkeit von der chinesischen Regierung erweckt, die eine Reihe von Maßnahmen formuliert hat, um die Probleme zu lösen. Seit Mitte der 1990er Jahre hat die chinesische Regierung zahlreiche Maßnahmen eingeführt, wie zum Beispiel das Sozialwohnungsprogramm, das Erschwinglich-Wohnungsprogramm, die Billig-Mietwohnung Politik und so weiter, um zu versuchen, die Lösung der Wohnungsprobleme der Haushalte mit geringem Einkommen zu finden. Die chinesische Regierung hat schon großen Erfolg.

Wohnungsversorgung für unterstützungsbedürftige Haushalte ist ein wichtiger Teil des Sozialversicherungssystems. Die chinesische Regierung hat verschiedenes Wohnungsversorgungssystem für Haushalte mit unterschiedlichen Einkommen eingeführt, d.h. die Regierung vermietet staatlich geförderten Wohnungen an die Haushalte mit niedrigsten Einkommen zu einem niedrigen Preis, bieten erschwingliche Wohnungen für die Haushalte mit gemäßigten und niedrigen Einkommen zu einem gemäßigten Preis und bieten Ware Wohnungen für die Haushalte mit hohem Einkommen zu Marktpreisen.

Die erschwinglichen Wohnungen und die Sozialwohnungen sind solche Wohnungen, die gebaut werden, um die Wohnungsprobleme der Haushalte mit gemäßigten und niedrigen Einkommen zu lösen. Der Unterschied besteht darin, dass die Sozialwohnungen zu kostendeckendem Preis verkauft werden. Deren Schwerpunkt liegt auf den Haushalten mit niedrigem Einkommen, die besondere Schwierigkeit mit

Wohnung haben. Die erschwinglichen Wohnungen werden an viel mehr Haushalten mit gemäßigten und niedrigen Einkommen zu einem niedrig-Gewinn Preis verkauft.

3.1 Das Sozialwohnungsprogramm

Das Sozialwohnungsprogramm war Mitte der 1990er Jahre eingeführt. Es war eingeführt, um die Wohnungsprobleme der Haushalte mit gemäßigten und niedrigen Einkommen begleitet von der Regulierung des Wohnungsmarktes und der Einkommensverteilung zu lösen. Die chinesische Regierung formulierte ein Plan für das Sozialwohnungsprogramm im Jahr 1995.

Der Plan zeigt, dass die Sozialwohnungen unmittelbar an den Haushalten mit gemäßigten und niedrigen Einkommen zu kostendeckendem Preis verkauft werden können. Die Sozialwohnungen sollen an den Haushalten verkauft werden, die keine oder gefährlichen Wohnung oder besondere Schwierigkeiten mit Wohnung haben. Die pensionierter Mitarbeiter und Lehrer, die Schwierigkeiten mit Wohnung haben, sollen den Vorrang haben, aber keine Haushalte mit hohen Einkommen sind erlaubt, solche Sozialwohnungen zu kaufen. Die Standards für die Wohnfläche von jedem Haus sind in der Regel weniger als 55 Quadratmetern. Der Anteil der Wohnungen mit 2 Schlafzimmern soll mehr als 60% betragen.

Die Kosten von Wohnungen im Sozialwohnungsprogramm bestehen aus 7 Faktoren:

1. Kosten für Grunderwerb und Entschädigung für den Gebäudeabriss,
2. Kosten für Untersuchungen,
3. Kosten für Design und Engineering,
4. Kosten für Bau und Zuteilung,
5. Kosten für den Bau der Infrastruktureinrichtungen in den Wohngebieten,

6. 1% ~ 3% Management Kosten,

7. Kredit Zinsen und Steuern.

Das Sozialwohnungsprogramm ist seit 1995 in Betrieb. Die gesamte Fläche der Sozialwohnungen erreichte im Jahr 1998 71,577 Millionen Quadratmetern. Die Staatlichen Kommission für Entwicklung und Reform und die People's Bank of China bestimmen das Darlehen Programm für die Sozialwohnungen von diesem Jahr und verteilen diese Kredite an den verbundenen Spezialbanken.

Die Städte in dem Sozialwohnungsprogramm bieten die Gegenwertmittel unter dem Anteil von 4:6 zwischen Darlehen und Gegenwertmittel vom Staat. Die Gegenwertmittel können durch die Regierung, die Arbeitgeber, die Gehäuse Unterstützungskasse, die Anzahlungen der Mieten und andere Mittel für Wohnungsreform beschafft werden.

Die Bank bietet kein Darlehen ohne die Gegenwertmittel im Gesamtbetrag. Bei dem Sozialwohnungsprogramm werden die Hypothekendarlehen eingeführt, um den Umsatz dieser Darlehen sicherzustellen. Die Kreditzinssätze sind nach den Zinssätze (verboten nach oben zu treiben) bestimmt, die die People's Bank of China mit der längsten Dauer von 3 Jahren angegeben hat.

Die Reform des Wohnungssystems im Jahr 1998 hat den historischen Wandel von einem Sozialwohnungssystem zu einem Marktwirtschaftssystem im ganzen Land realisiert. Das Sozialwohnungsprogramm ging unter dem Namen vom Erschwinglich-Wohnungsprogramm in China nach dem Jahr 1998.

3.2 Das Erschwinglich-Wohnungsprogramm

Das Erschwinglich-Wohnungsprogramm bezieht sich auf die Ware Wohnungen mit dem Charakter der Sozialversicherung und hat die Eigenschaften der Wirtschaftlichkeit und Anwendbarkeit. Die Wirtschaftlichkeit bedeutet, dass der Preis der Wohnung angemessen und erschwinglich für die Haushalte mit gemäßigten und niedrigen Einkommen im Vergleich mit dem Marktpreis ist. Die Anwendbarkeit bedeutet, dass der Schwerpunkt von dem Design der Wohnungen auf die Nutzung liegt. Es gehört zu den von der Zentralregierung gebauten gemeinsamen Wohnungen, um die Wohnungsprobleme der Haushalte mit gemäßigten und niedrigen Einkommen zu lösen.

Wegen ihres Charakters der Sozialversicherung dürfen die erschwinglichen Wohnungen nicht unbegrenzt in der Gesellschaft zugeteilt werden. Die Zentralregierung wird keine Provision für die Auflassung der Grundstücke berechnen und wird von 50% anderer Gebühren befreien. Zwischenzeitlich setzt die Zentralregierung eine Grenze für die Transaktionswerte, die Einkäufer, die Gebäudenutzfläche und die Gewinne der Bauunternehmen. Die Gewinne der Bauunternehmen sind in der Regel weniger als 3%. Der Trigger Preis der erschwinglichen Wohnung besteht aus drei Teilen, d.h. die Entwicklungskosten, die Steuern und der Gewinn.

Die Stadtregierungen fördern den Bau von erschwinglichen Wohnungen und haben folgende herausragende Leistungen:

- Erfüllung der Anforderungen der Haushalte mit gemäßigten und niedrigen Einkommen, um eine Wohnung zu kaufen. Die kumulative Gebäudenutzfläche von allen abgeschlossenen erschwinglichen Wohnungen erreichten 477 Millionen Quadratmeter in dem Zeitraum von 1998 bis 2003, die die Wohnungsprobleme

von über 6 Millionen Haushalte mit gemäßigten und niedrigen Einkommen gelöst hat.

- Förderung des Konsums von den Einwohnern an Wohnungen. Die kumulierten Ausgaben für den Kauf und Bau der erschwinglichen Wohnungen überschritten 500 Milliarden RMB in dem Zeitraum von 1998 bis 2003.
- Optimierung der Struktur der Versorgung von Immobilien und Stabilisierung der irrationalen Preissteigerung von Ware Wohnung.
- Milderung der Konflikte zwischen den Wiederaufbau der Altstadt und den Abriss von alten Wohngebäuden. Über 30% der erschwinglichen Wohnungen in Peking, Qingdao, Nanchang etc. werden verwendet, um die Einwohner nach dem Abriss wieder anzusiedeln.
- Verbesserung des Umfeldes. Die erschwinglichen Wohnungen werden in der Regel in die Umgebung gebaut. Viele Infrastrukturen werden dort gebaut, um das Umfeld und die städtischen Funktion zu verbessert.

Die Mittel für das Erschwinglich-Wohnungsprogramm werden durch Multi-Quellen unter den Regierungen, Unternehmen und privaten Haushalte beschafft. Die wichtigsten Ressourcen sind:

1. Die besondere Zuwendung und Darlehen von Kreditinstituten verwendet für den Bau der erschwinglichen Wohnungen.
2. Die Mittel verwendet für das Erschwinglich-Wohnungsprogramm im Rahmen der Mittel verwendet für Wohnungsreform.
3. Ein Teil der Mittel aus den Provisionen für die Verwendung staatlicher Grundstücken.
4. Der Baukredit für erschwingliche Wohnungen, den die Banken ausgeben.

5. Die Politik-bezogene und kommerzielle individuelle Hypothekendarlehen.
6. Privates Fonds zum Kauf der Wohnung (Löhne und Gehälter der Arbeitnehmern, private Gehäuse Unterstützungskasse und Wohngeld usw.).
7. Andere Mittel.

3.3 Die Billig-Mietwohnung Politik

Die Regeln für die Verwaltung der Billig-Mietwohnungen wurden im Jahre 1999 ausgegeben. Die Billig-Mietwohnung Politik bedeutet, dass die Regierungen die Funktion der Sozialversicherung im Rahmen der Wohnungsversorgung durchführen und Wohngeld oder billige Mietwohnungen für die Haushalte mit niedrigsten Einkommen und andere spezielle Haushalte sorgen.

Die Regeln von der Verwaltung der Billig-Mietwohnungen für die Haushalte mit niedrigsten Einkommen wurden offiziell am 1. März 2004 durchgesetzt und erarbeiteten konkrete Regelungen über die Grundsätze, das Bewerben und die Standards.

1. Das garantierte Niveau der billigen Mietwohnungen für die Haushalte mit niedrigsten Einkommen soll dem Prinzip der Erfüllung der grundlegenden Bedürfnisse der Wohnung folgen. Dieses garantierte Niveau wird nach der örtlichen finanziellen Fähigkeit und nach den Wohnverhältnisse bestimmt. Grundsätzlich sollen die garantierten Wohnflächen der billigen Mietwohnungen für die Haushalte mit niedrigsten Einkommen nicht mehr als 60% der lokalen Wohnflächen pro Kopf sein.
2. Die Methode der Garantie der billigen Mietwohnungen für die Haushalte mit niedrigsten Einkommen soll die Priorität für die Verteilung vom Wohngeld geben und

die Verteilung der Mietwohnung und den Abzug der Mieten als Ergänzung behandeln.

3. Der Zustand und das Niveau der garantierten billigen Mietwohnungen für die Haushalte mit niedrigsten Einkommen sollen durch die Zentralregierung oder die Stadtregierung nach der örtlichen finanziellen Fähigkeit festgelegt werden.

Der Bau vom System der Billig-Mietwohnungen für die Haushalte mit niedrigsten Einkommen in China ist noch in einem Anfangsstadium. Die Finanzquelle ist instabil, die Methode der Garantie unvollkommen, der Umfang ist klein und es fehlt den Erfordernissen der praktischen Entwicklung.

Nach der Durchsetzung der Billig-Mietwohnung Politik in Shanghai, Beijing und Chengdu haben diese Städte eine Grundlage zur Gründung des Billig-Mietwohnungssystems mit "Wohngeld als Hauptteil und Mietwohnung als Ergänzung" formuliert, die sich als sehr nützlich erwiesen hat. Die Bewerber, die sich um das Wohngeld bewerben möchten, müssen ein paar Kriterien erfüllen. Wenn das Einkommen von einem Haushalt überdurchschnittlich für mehr als ein Jahr ist, darf sich dieser Haushalt nicht mehr um das Wohngeld bewerben. Die billige Mietwohnungen sind vor allem für die speziellen Gruppen gesorgt, wie zum Beispiel für die Waisen, die Alten, die Behinderten und die Kranken. Die Wohnungen bestehen meistens aus alten öffentlichen Sozialwohnungen und gekauften gebrauchten Wohnungen, um die potenziellen neuen Probleme zu vermeiden, die durch den zentralisierten Bau neuer billigen Mietwohnungen verursacht werden.

Die Mittel für die Billig-Mietwohnung Politik werden hauptsächlich über die folgenden Kanäle beschafft:

- (1) Spezialfonds der Stadt oder Budgets vom Staat,
- (2) Zusätzliche Mittel für die Billig-Mietwohnung Politik aus der Gewinn von Gehäuse Unterstützungskasse,

- (3) Die Mittel, die von Gesellschaft gespendet sind,
- (4) Die Mittel, die über andere Kanäle beschafft werden.

Die Mittel für die Billig-Mietwohnung Politik sind unter Kontrolle der Garantiefonds. Der Bank wird beauftragt, um diese Mittel zu hinterlegt. Diese Mittel werden durch ein Spezialkonto verwaltet und für die Beschaffung der billigen Mietwohnungen, die Zuteilung von Subventionen und die Subvention für die Instandhaltungs- und Verwaltungskosten der billigen Mietwohnungen verwendet werden.

3.4 Die Immobilienfinanzierung

Da es Unterschiede in dem Niveau der wirtschaftlichen Entwicklung, in dem Finanzsystem und in dem politischen System zwischen verschiedenen Ländern in der Welt besteht, sind die Modelle der Immobilienfinanzierung in verschiedenen Ländern auch unterschiedlich. Es gibt folgende drei typische Modelle:

- (1) Das Immobilienfinanzierungssystem in den USA mit einem entwickelten Hypothekenmarkt.
- (2) Das Immobilienfinanzierungssystem in Deutschland mit den Merkmalen der freiwilligen Bausparkassen und Darlehenskassen.
- (3) Gehäuse Unterstützungskasse System in Singapur - Obligatorisches Sparen spielt eine wichtige Rolle im Immobilienfinanzierungssystem. Das gegenwärtige Immobilienfinanzierungssystem in China mit Schwerpunkt auf die Haushalte mit niedrigen Einkommen ist hauptsächlich Gehäuse Unterstützungskasse System. Darüber hinaus ist die Gründung vom Bausparkasse-System in Betrieb.

3.4.1 Gehäuse Unterstützungskasse System

Das Gehäuse Unterstützungskasse System in China wurde zunächst in Shanghai im Jahr 1991 aufgebaut. Am 23. November 1994 veröffentlichten das Finanzministerium, die Führungsgruppe für Wohnungsreform vom Staatsrat und die People's Bank of China gemeinsam die vorläufigen Regelungen über den Aufbau von der Gehäuse Unterstützungskasse. Es wird als ein Symbol für die Gründung vom Gehäuse Unterstützungskasse System in China angesehen.

Die Gehäuse Unterstützungskasse bezieht sich auf das langfristige Sparen für Wohnimmobilien, das bei den staatlichen Organen, staatlichen Unternehmen, gemeinschaftlichen Unternehmen, Unternehmen mit Auslandskapital, privaten Unternehmen und anderen Unternehmen sowie Mitarbeiter hinterlegt wird. Die Gehäuse Unterstützungskasse besteht aus zwei Teilen: der Teil, der vom Lohn des Mitarbeiters je nach Bedarf abgezogen wird und jeden Monat hinterlegt wird, und der andere Teil, der von den Danwei jeden Monat nach Bedarf hinterlegt wird. Die beiden Teile gehören zu dem Eigentum von dem Mitarbeiter. Die Gehäuse Unterstützungskasse kann nur dafür verwendet werden, dass der Mitarbeiter eine Wohnung kaufen möchte, und wird einmal zurückgezahlt, nachdem der Mitarbeiter in Rente geht.

Die Verwaltung der Gehäuse Unterstützungskasse übt die Entscheidung vom Verwaltungsausschuss für die Gehäuse Unterstützungskasse, den Betrieb vom Verwaltungszentrum für die Gehäuse Unterstützungskasse, den Betrieb vom Spezialkonto der Banken und das Prinzip der Finanzaufsicht.

Nach den neuesten statistischen Daten ist die landesweite Summe der Gehäuse Unterstützungskasse 501,6 Milliarde RMB.²⁷

²⁷ Prof. Nie Meisheng, President of China Housing Industry Association, August 2004

3.4.2. Das Bausparen in China

Das Bausparen war für Chinesen noch vor einem Jahrzehnt ein Fremdwort. Nur langsam spricht es sich herum. Zu den Anbietern von Bausparverträgen gehört auch Schwäbisch Hall aus dem gleichnamigen Städtchen am Schwäbisch-Fränkischen Wald.

Im Dezember 2003 wurde die Vertragsunterzeichnung zwischen der China Construction Bank (CCB) und der Bausparkasse Schwäbisch Hall in der Halle des Volkes in Beijing im Beisein von Staatspräsident Wen Jiabao und dem damaligen Bundeskanzler Gerhard Schröder unterzeichnet. Damit besiegelten die beiden Baufinanzierer die Gründung der Sino-German Bausparkasse (SGB), an der die Haller 24,9 und die CCB 75,1 Prozent halten, mit Sitz in der Mega- und Hafenstadt Tianjin. Die Sino-German Bausparkasse wurde nach dem Kooperationsmodell der internationalen Praxis gegründet. Diese Bank hat die Individuen orientierten Bausparprodukte, das Bausparservice eingeführt. Das Bausparservice hat folgende Merkmale: Sparen vor Darlehen, Festzinssatz und niedrige Zinsen für Sparen und Darlehen, die sich als recht flexibel und bequem erweisen. Der optimale jährliche Zinssatz für Bauspardarlehen ist 3,3%, der der niedrigste Zinssatz unter den verschiedenen inländischen Wohnungsbaudarlehen ist. Der Festzinssatz bedeutet, sobald der Bausparvertrag unterzeichnet ist, ist der Zinssatz für Bausparen und Bauspardarlehen festgelegt, und wird dieser Zinssatz nicht durch die Fluktuation des Marktzinses beeinflussen.

Im Februar 2004 begann man hoffnungsvoll mit dem operativen Geschäft und der Erfahrungen. Beides erwies sich als schwierig. Zum einen waren die Chinesen mit

dem Thema Bausparen nicht vertraut, zum anderen war es für Privatleute nicht möglich, Wohneigentum bzw. Grundstücke zu erwerben. Jahrzehntlang wurden Wohnungen zugeteilt. Bestenfalls konnte man Grund und Boden pachten.

Zweieinhalb Jahre später waren die Haller ernüchtert, obwohl Alexander Erdland, damals Chef der Schwäbisch Hall, Anfang 2006 in der Frankfurter Allgemeinen Zeitung noch von Marktführerschaft in diesem Segment sprach. Rund 20 Millionen Euro hatte man bis dahin ausgegeben, um das Geschäft anzukurbeln, allerdings nur wenige Bausparverträge abgeschlossen.

Folgerichtig wollte Alexander Erdlands Finanzvorstand und Nachfolger, Matthias Metz, sich aus China zurückziehen. Indes, die Haller blieben. Inzwischen kamen weitere Anbieter mit dem Thema Bausparen und Objektfinanzierung auf den chinesischen Markt. Bis heute konnte sich die SGB nicht durchsetzen, ist aber aus der Verlustzone längst heraus.

Im Jahr 2008 setzte man rund 153 Millionen Euro um. 2009 waren es laut Unternehmensangaben 238 Millionen, wobei der größere Anteil, knapp drei Viertel, aus der Objektfinanzierung (etwa dem sozialem Wohnungsbau) kam und nur 67,3 Millionen aus Bausparverträgen. Insgesamt schrieb man 2009 gerade 2119 Verträge. Zum Vergleich: In Tschechien, der Slowakei, Ungarn und Rumänien schrieben die Haller fast 700.000 Verträge mit einem Volumen von 8,3 Milliarden Euro.²⁸

²⁸ http://www.geowis.de/product_info.php?products_id=1183&osCsid=bbbd81a955a4b22b27a717e4d0c7a8bb



Abbildung 3: Sino-German Bausparkasse

4. Grundlagen zur Immobilienfinanzierung und Immobilieninvestition

Die Kapitalbeschaffung wird als Finanzierung bezeichnet. Wenn es sich beim Investitionsobjekt um eine Immobilie handelt, so spricht man genauer von einer Immobilienfinanzierung. Die Immobilienfinanzierung berücksichtigt die speziellen Charakteristika von Immobilien und ist daher eine Spezialfinanzierung.²⁹ Unter einer Investition wird allgemein die Umwandlung von Kapital in Vermögen verstanden.³⁰ Durch die Umwandlung des Kapitals entsteht ein Bestand an Wirtschaftsgütern, der als Vermögen bezeichnet wird.³¹ Das für eine Immobilieninvestition benötigte Kapital kann als Eigenkapital durch den Investor selbst oder als Fremdkapital durch Dritte bereitgestellt werden.³²

4.1 Grundlagen zur Finanzierung

Die Finanzierung ist einer der drei Teilbereiche der Finanzwirtschaft und umfasst alle betrieblichen Prozesse zur Bereitstellung und Rückzahlung der finanziellen Mittel. Im Finanzierungsbereich ist durch entsprechende Maßnahmen sicherzustellen, dass die Zahlungsströme des Unternehmens optimal gelenkt werden. Die Finanzierung ist für ein Unternehmen von großer Bedeutung.

²⁹ Weitere Spezialfinanzierungen sind die Schiffs- und Flugzeugfinanzierung

³⁰ Die Definition entspricht dem vermögensbestimmten Investitionsbegriff. Vgl. hierzu Lücke (1991), S. 151 f.

³¹ Vgl. Corsten (1992), S. 897 f.

³² Vgl. „Möglichkeiten der Immobilienfinanzierung: Entwicklung und Bewertung von Finanzierungsvarianten für Wohnimmobilien“, 2004

4.1.1 Finanzierungsformen

Nach unterschiedlichen Kriterien lässt sich die Finanzierung gliedern. Es gibt folgende Gliederungskriterien³³:

- Finanzierung mit unterschiedlichen Zwecken
- Finanzierung mit unterschiedlichen Kapitalarten
- Finanzierung mit unterschiedlichen Kapitalherkunft
- Finanzierung mit unterschiedlichen Fristigkeiten
- Finanzierung mit unterschiedlichen Anlässen.

Die Finanzierung kann unterschiedliche Zwecke verfolgen. Es gibt Neufinanzierung und Umfinanzierung. Bei der Umfinanzierung gibt es 3 unterschiedliche Formen: Prolongation, Substitution und Transformation.

Finanzierung mit unterschiedlichen Kapitalarten kann folgende Arten umfassen:

- Finanzierung mit Eigenkapital
- Finanzierung mit Fremdkapital

Die Finanzierung mit Eigenkapital umfasst Beteiligungsfinanzierung und Selbstfinanzierung und die Finanzierung mit Fremdkapital umfasst Fremdfinanzierung (Kreditfinanzierung) und Finanzierung aus Rückstellungsgegenwerten.

Nach der unterschiedlichen Herkunft des Kapitals bestehen Außenfinanzierung und Innenfinanzierung. Zur Innenfinanzierung gehören Finanzierung aus Umsatzerlösen

³³ Vgl. Olfert/Reichel, Finanzierung, Kiehl, S. 31

und Finanzierung aus sonstigen Kapitalfreisetzungen. Zur Außenfinanzierung gehören Beteiligungsfinanzierung und Fremdfinanzierung.

Bei den Finanzierungen mit unterschiedlicher Fristigkeit besteht kurzfristige Finanzierung, mittelfristige Finanzierung und langfristige Finanzierung.

Finanzierungen können aus unterschiedlichen Anlässen erforderlich werden: laufende Finanzierungen und besondere Finanzierungen (Gründung, Kapitalerhöhung, Kapitalherabsetzung, Umwandlung, Fusion und Liquidation).

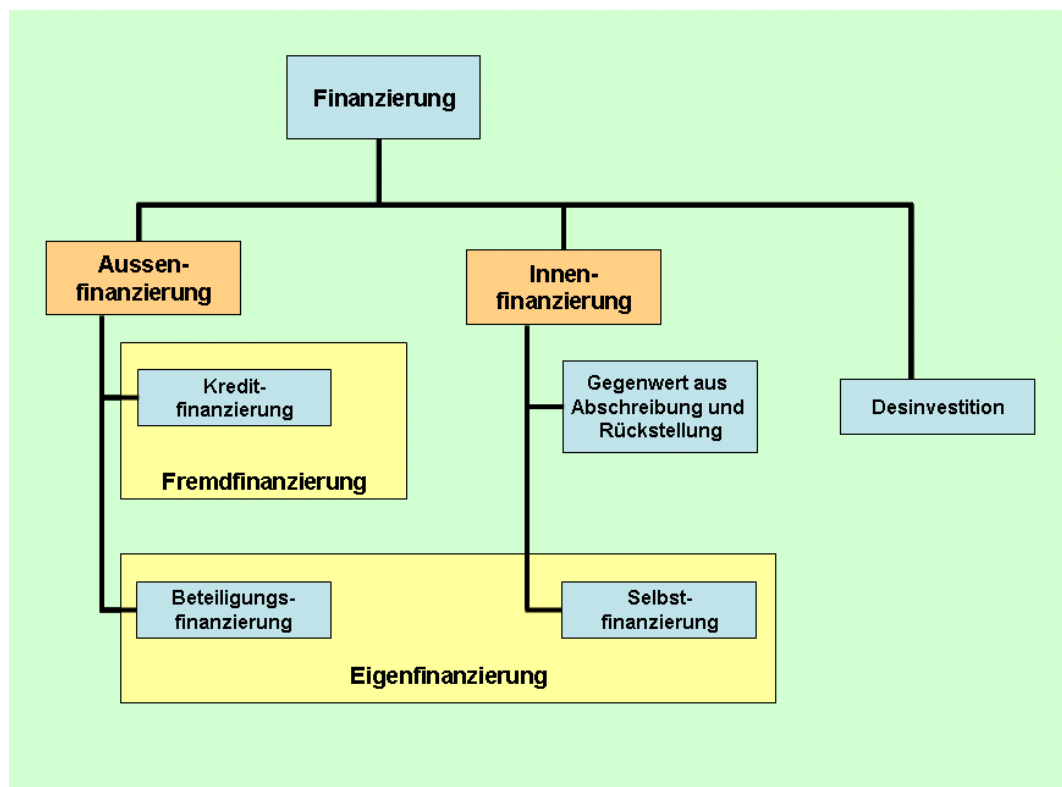


Abbildung 4: Finanzierungsformen³⁴

4.1.2 Übliche Finanzierungsformen

³⁴ Vgl. <http://de.wikipedia.org/>, Finanzierung

Es gibt in der Regel 3 Finanzierungsformen, die für ein Unternehmen üblich sind. Diese 3 Finanzierungsformen sind Beteiligungsfinanzierung, Kreditfinanzierung und Mezzaninefinanzierung.

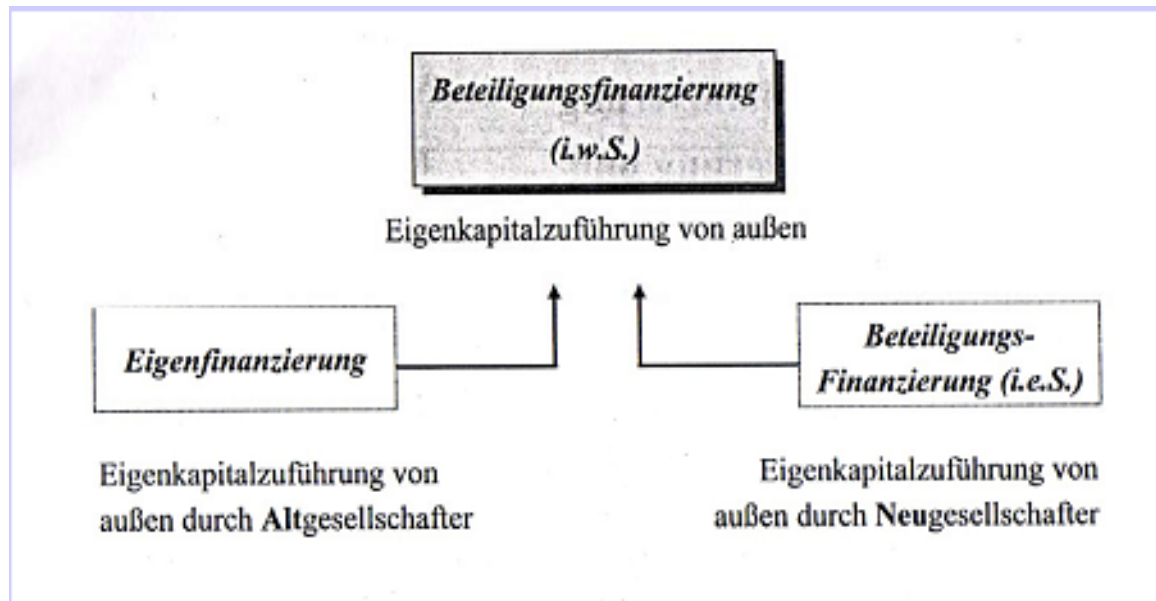
4.1.3 Beteiligungsfinanzierung

4.1.3.1 Grundlagen

Als Beteiligungsfinanzierung wird die Zuführung von Eigenkapital verstanden, die von außerhalb des Unternehmens erfolgen.³⁵ Das Kapital kann grundsätzlich als Geldeinlagen, Sacheinlagen und Rechte zugeführt werden.

Die Beteiligungsfinanzierung ist möglich mithilfe bisheriger Gesellschafter oder neuer Gesellschafter. Die Beteiligungsfinanzierung in engeren Sinn ist Eigenkapitalzuführung von außen durch Neugesellschafter. Die Beteiligungsfinanzierung in weiteren Sinn ist Eigenkapitalzuführung von außen durch Altgesellschafter.

³⁵ Vgl. Lutz Kruschwitz, Finanzierung und Investition, Oldenbourg, S. 143

Abbildung 5: Beteiligungsfinanzierung³⁶

4.1.3.2 Spezifika der Beteiligungsfinanzierung

Die Kapitalzuführung bei einer Beteiligungsfinanzierung gehört zu der Eigenkapital. Die rechtliche Stellung von Beteiligungskapital ist Eigentümerstellung. Zahlungsanspruch ist durch Gewinn- und Verlustbeteiligung erfolgt. Nach der Beteiligung hat der Gesellschafter in der Regel Geschäftsführungsrecht, wie zum Beispiel Mitsprache-, Stimm- und Kontrollrechte, aber der Gesellschafter muss für das Unternehmen Haftung übernehmen. Die Beteiligungsfinanzierung ist unbefristet.

4.1.3.3 Die Funktion von Beteiligungskapital

Die Beteiligungsfinanzierung hat ein paar Vorteile. Die Beteiligungsfinanzierung

³⁶ Vgl. www.baidu.com

bietet den Gesellschafter dauerhafte, unbefristete Kapitalbereitstellung. Das Beteiligungskapital gehört zu nachrangiges Kapital und es ist eine Repräsentation für Kreditwürdigkeit und Bonität. Der Gesellschafter hat auch Mitsprache bei Unternehmensentscheidungen.

4.1.3.4 Gesellschaftsformen und Beteiligungsfinanzierung

Bei Einzelunternehmung ist der Art von Beteiligungsfinanzierung abhängig von Privatvermögen. Die Beteiligungsfinanzierung bei OHG ist Erhöhung der Einlagen bzw. neue Gesellschafter. Die Beteiligungsfinanzierung bei Kapitalgesellschaft ist gleich wie bei OHG. Die Beteiligungsfinanzierung bei einer GmbH ist durch die Änderung des Gesellschaftsvertrags (Erhöhung des Stammkapitals) durch die Generalversammlung erfolgt. Bei einer AG wird die Beteiligungsfinanzierung durch Satzungsänderung (Kapitalerhöhung) durch die Hauptversammlung erfolgt.

4.1.4 Kreditfinanzierung

4.1.4.1 Grundlagen

Kreditfinanzierung ist eine Form der Außenfinanzierung, bei der der Unternehmung von außen neues Fremdkapital zugeführt wird. Sie ist insoweit eine Form der Fremdfinanzierung.

Die Fremdfinanzierung hat neben der Beteiligungsfinanzierung und der Innenfinanzierung als weitere Finanzierungsart eine besonders bedeutsame Stellung. Dies wird deutlich, wenn man die Eigenkapital-Kapital-Relation deutscher Unternehmen betrachtet, die einen Anteil des Fremdkapitals von vielfach bis zu 70 – 80 % offen legt.

Die Kreditfinanzierung dient dazu, dem Unternehmen Fremdkapital zu geben. Das müssen nicht notwendigerweise finanzielle Mittel sein. Möglich ist auch, dem Unternehmen Sachgüter zuzuführen, die jedoch nicht sofort zu bezahlen sind, also nicht unmittelbar einen Abfluss finanzieller Mittel bewirken.³⁷

Es gibt drei wesentliche Kreditfinanzierungsarten: kurzfristige, mittelfristige und langfristige Kreditfinanzierung.

4.1.4.2 Spezifika der Kreditfinanzierung

Das Fremdkapital geht nicht in das Eigentum des Unternehmens über, sondern begründet eine schuldrechtliche Verbindung zwischen dem Unternehmen als Schuldner und dem Kapitalgeber als Gläubiger. Entsprechend fällt es bei einer Auseinandersetzung nicht unter das Auseinandersetzungsvermögen, bei einem Insolvenzverfahren hingegen ist es der Insolvenzmasse zuzurechnen.³⁸ Der Zahlungsanspruch ist durch Tilgung und Zinsen erfolgt, aber keine Erfolgsbeteiligung. Der Kapitalgeber hat kein Recht der Geschäftsführung. Die Kreditfinanzierung ist in der Regel befristet und der Kapitalgeber wird keine Haftung übernehmen.

³⁷ Vgl. Olfert/Reichel, Finanzierung, Kiehl, S. 277

³⁸ Vgl. Olfert/Reichel, Finanzierung, Kiehl, S. 277

4.1.4.3 Kurz- und mittelfristige Kreditfinanzierung

Die kurz- und mittelfristige Kreditfinanzierung ist die Zuführung von Fremdkapital, dessen Verfügbarkeit im Unternehmen drei Jahre grundsätzlich nicht übersteigt. Der kurzfristigen Kreditfinanzierung werden die Kundenanzahlung, Diskontkredit, Kontokorrentkredit und Lieferantenkredit zugerechnet.

Kundenanzahlung

Dem Kundenkredit liegt eine vertragliche Vereinbarung zwischen einem Kunden als Kreditgeber und einem Lieferanten als Kreditnehmer zu Grunde, der Leistungen erstellt. Kundenanzahlung ist eine übliche Form von Kundenkredit.

Die Kundenanzahlung ist ein Kredit, der dadurch entsteht, dass der Abnehmer der Ware Zahlungen leistet, bevor die Lieferung erfolgt. Die Kundenanzahlung ist dort eine häufig genutzte Finanzierungsalternative, wo zwischen der Planung und Fertigstellung einer Leistung erhebliche Zeit liegt und die Leistung auf die speziellen Bedürfnisse des Kunden ausgerichtet ist. Deshalb kommt ihm besonders im Großanlagenbau, Großmaschinenbau, Wohnungsbau und Schiffsbau eine besondere Bedeutung zu.³⁹

Es gibt ein paar Vorteile von Kundenanzahlung. Der Abnehmer beteiligt sich an der Deckung des Kapitalbedarfs. Die Anzahlungen stehen zinslos zur Verfügung. Eine Anzahlung ist ein Zeichen von Sicherheit, dass der Kunde die Leistung abnimmt, und sie ist auch ein Indiz für die Zahlungsfähigkeit des Kunden.

Kundenanzahlung hat auch Nachteile. Kunde wird Anzahlung nur gegen eine

³⁹ Vgl. Olfert/Reichel, Finanzierung, Kiehl, S. 305

Sicherheit leisten (i.d.R. Bank- / Anzahlungsbürgschaft). Hausbank ist aber wiederum nur gegen Sicherheiten bereit, die Bürgschaft zu stellen.

Kontokorrentkredit

Die kurz- und mittelfristige Kreditfinanzierung wird zu einem erheblichen Teil zwischen dem Kapital suchenden Unternehmen und einem Kreditinstitut abgewickelt. Ein Kontokorrentkredit gehört zu solchem Bankkredit.

Beim Kontokorrentkredit (§§ 355- 357 HGB) räumt ein Kreditinstitut einem Kreditnehmer einen Kredit in einer bestimmten Höhe ein, der vom Kreditnehmer seinem Bedarf entsprechend bis zu einem vereinbarten Maximalbetrag (der Kreditlinie) in Anspruch genommen werden kann. Die Kosten eines Kontokorrents sind Zinssatz, Kontoführungsgebühren, Überziehungszinsen, ggf. Bereitstellungs- und Umsatzprovisionen. Die Höhe der Kreditlinie ist variabel nach Kapitalmarktsituation und Marktstellung des Kreditnehmers.

Kontokorrentkredit hat ein paar Vorteile. Kontokorrentkredit vergrößert die Dispositionsfreiheit des Unternehmens und sichert die Zahlungsfähigkeit bei Spitzenbelastungen. Schwankungen im Kapitalbedarf des Unternehmens können besser abgedeckt werden. Unternehmen verfügt über eine Liquiditätsreserve in Höhe des nicht in Anspruch genommenen Teils des Kontokorrentkredits.

Die Nachteile von Kontokorrentkredit sind auch deutlich. Die Laufzeit eines Kontokorrentkredits ist in der Regel 6 Monate bis ein Jahr. Prolongation durch Hausbank ist zwar üblich, aber kein Rechtsanspruch. Falls Kontokorrentkredit gestrichen oder gekürzt wird, besteht dann vielleicht ein Liquiditätsengpass. Entwicklung des Kontokorrentkredit-Saldos gibt der Hausbank ausgezeichneten Einblick in die Liquiditätssituation des Unternehmens.

Diskontkredit

Der Diskontkredit ist ein Wechselkredit, an dem zunächst drei Partner unmittelbar beteiligt sind: der Lieferant, der Abnehmer und die Bank.

Der Lieferant zieht einen Wechsel in Höhe des Rechnungsbetrages auf den Abnehmer zieht. Der Abnehmer akzeptiert den Wechsel und gibt an den Lieferanten zurück. Die Bank ankauft den Wechsel vor dem Zeitpunkt seiner Fälligkeit vom Lieferanten und bereitstellt ihm die abgezinste Wechselsumme. Bei Nichtbezahlung durch den Abnehmer erfolgt der Rückgriff auf den Lieferant (Regress).



Abbildung 6: Ablauf eines Diskontkredits

Lieferantenkredit

Der Lieferantenkredit liegt ein Kaufvertrag zwischen einem Lieferanten als

Kreditgeber und einem Abnehmer als Kreditnehmer zu Grunde, der Waren oder Dienstleistungen unter Stundung des Kaufpreises (auf Ziel) erhält.

Es gibt folgende Vorteile von Lieferantenkredit Vorteile. Die Kreditgewährung ist schnell und bequem. Eine systematische Kreditprüfung entfällt. Die Kreditsicherung ist in der Regel unproblematisch. Er ermöglicht die Entlastung der Kreditlinien bei der Hausbank.

Die Nachteile von Lieferantenkredit sind auch deutlich. Der Lieferantenkredit ist abhängig vom Lieferanten. Die Kapitalkosten sind hoch. Bei Barzahlung innerhalb von 10 Tagen kann vielfach ein Skonto von 2-3 % vom Rechnungsbetrag abgezogen werden, aber bei Lieferantenkredit muss man auf Skontierung verzichten.

4.1.4.4 Langfristige Kreditfinanzierung

Als langfristige Fremdfinanzierung soll die Zuführung von Fremdkapital mit einer Laufzeit von mehr als drei Jahren verstanden werden. Für das Unternehmen sind vor allen folgende Formen der Fremdfinanzierung von Bedeutung: Darlehen und Anleihen. Darlehen sind unverbriefte langfristige Kredite und Anleihen sind verbrieft langfristige Kredite.



Abbildung 7: langfristige Fremdfinanzierung

Darlehen

Die Kapitalgeber von Darlehen sind Kreditinstitute, Förderbanken, Private Kredite; Versicherungen, Investmentfonds und so weiter. Die Bestandteile des Kreditvertrags sind Kreditgeber und Kreditnehmer, Kreditzweck (z.B. Investitionskredit, Konsumkredit), Kreditvolume, Laufzeit, Kreditkosten, Kündigung und Sicherheiten

Die Kreditkosten bestehen aus Zinsen und Provisionen und Gebühren (Bearbeitungsgebühr, Kontoführungsgebühr).

Anleihen

Anleihe ist ein festverzinsliches Langfristdarlehen, das über die Börse aufgenommen wird. Dabei erfolgt eine Stückelung der Gesamtsumme in Teilschuldverschreibungen. Anleihen sind langfristige Darlehen, die den Unternehmen durch die Ausgabe von

Teilschuldverschreibungen an ein breites Publikum gewährt werden. Sie werden auch bezeichnet als Schuldverschreibungen, festverzinsliche Wertpapiere, Obligationen und Rentenpapiere.

Es gibt 4 Arten von Anleihen: Staatsanleihen, Pfandbriefe, Industriefinanzierungen, Kommunalanleihen und Bank- und Sparkassenobligationen. Anleihe ist ein Instrument der langfristigen Fremdfinanzierung. Es erfolgt durch Zerlegung in Teilschuldverschreibungen mit Wertpapiercharakter. Es gibt Vielzahl von Gläubigern, somit ist Anleihe leicht veräußerbar. Anleihe ist häufig am Sekundärmarkt gehandelt. Bei börsengehandelten Anleihen ist Volumen in der Regel ab 50 Mio. Euro und die Stückelung ist meist 1.000 Euro. Laufzeit von Anleihen beträgt in der Regel 8 – 12 Jahre und der Zinssatz ist in der Regel fest über die Laufzeit.

4.2 Besonderheiten bei der Immobilienfinanzierung

Bei der Immobilienfinanzierung ist der Einsatz von Fremdkapital sehr wichtig, weil das hohe Investitionsvolumen für ein Objekt im Allgemeinen nicht von einem Investor aufgebracht werden kann.⁴⁰ Die Werthaltigkeit ist eine wichtige Eigenschaft von Immobilien, und eine hohe Fremdfinanzierung kann erst diese Werthaltigkeit ermöglichen. Einem Fremdkapitalgeber dient der vorhandene Wert der Immobilie als Sicherheit für den Rückzahlungsanspruch. Der Wert entspricht grundsätzlich dem zukünftigen Nutzen, den die Immobilie stiftet.⁴¹ Da Immobilien in der Regel langfristig nutzbar sind, rechtfertigt dies auch einen langfristigen Einsatz von fremdem Kapital.⁴² Die Absicherung erfolgt in der Regel durch ein Grundpfandrecht

⁴⁰ Vgl. Murfeld (2002), S. 558 f.

⁴¹ Vgl. „Möglichkeiten der Immobilienfinanzierung: Entwicklung und Bewertung von Finanzierungsvarianten für Wohnimmobilien“, 2004

⁴² Vgl. Die durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von Mietwohngebäuden liegt zwischen 50 und 80 Jahren. Vgl. hierzu Kleiber/Simon/Weyers (2002), S. 1511 Tz. 99

(z.B. Hypothek oder Grundschuld) an einem Grundstück. Das Grundpfandrecht berechtigt den Fremdkapitalgeber zur Verwertung des verpfändeten Grundstücks, sobald der Fremdkapitalnehmer nicht vertragsgemäß seinen Zahlungsverpflichtungen nachkommt.⁴³ Die Verwertung kann durch Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung erfolgen. Bei der Zwangsversteigerung wird der Fremdkapitalgeber aus dem erzielten Versteigerungserlös des Grundstücks befriedigt, und im Fall der Zwangsverwaltung erhält er die laufenden Erträge, die mit dem Grundstück erzielt werden.⁴⁴

4.3 Grundlagen zur Investition

Als Investition wurde allgemein die Kapitalverwendung beschrieben. Durch die Investition erfolgt eine Bindung des beschafften Kapitals in Sachgüter oder Rechte, soweit die Bindung nicht bereits mit der Kapitalbeschaffung einherging. Die Investition ist somit im Wesentlichen eine Abkehr vom Geld.⁴⁵ Unter einer Investition wird allgemein die Umwandlung von Kapital in Vermögen verstanden.⁴⁶ Durch die Umwandlung des Kapitals entsteht ein Bestand an Wirtschaftsgütern, der als Vermögen bezeichnet wird.⁴⁷

4.3.1 Prozess der Investition

⁴³ Vgl. Rode (1993), S. 48 ff.

⁴⁴ Da ein Gebäude im rechtlichen Sinn ein Zubehörteil des Grundstücks darstellt, beziehen sich der Versteigerungserlös und die Erträge aus der Zwangsverwaltung auf das Grundstück und die auf ihm stehenden Gebäude. Vgl. hierzu § 94 Abs. 1 BGB (i.d.F. vom 02.01.2002)

⁴⁵ Vgl. Investition, Olfert/ Reichel, 10. Auflage S.24

⁴⁶ Die Definition entspricht dem vermögensbestimmten Investitionsbegriff. Vgl. hierzu Lücke (1991), S. 151 f.

⁴⁷ Vgl. Corsten (1992), S. 897 f.

Der Investitionsprozess bewirkt Einnahmen bzw. Einzahlungen sowie Ausgaben bzw. Auszahlungen.

Einnahmen und Ausgaben verändern das Geldvermögen, das zuzüglich zum Zahlungsmittelbestand die Forderungen berücksichtigt und die Verbindlichkeiten hiervon abzieht.

Einzahlungen und Auszahlungen verändern den Bestand an liquiden Mitteln, der auch als Zahlungsmittelbestand bezeichnet wird. Er setzt sich aus Kassenbeständen und jederzeit verfügbaren Bankguthaben oder Kreditlinien zusammen.⁴⁸

4.3.2 Arten der Investition

Es besteht drei Arten der Investitionen:

- Objektbezogene Investitionen
- Wirkungsbezogene Investitionen
- Sonstige Investitionen

4.3.2.1 Objektbezogene Investitionen

Objektbezogene Investitionen bestehen aus Sachinvestitionen, Finanzinvestitionen und Immaterielle Investitionen.

⁴⁸ Vgl. Investition, Olfert/ Reichel, 10. Auflage S.25

Sachinvestitionen, die am Leistungsprozess des Unternehmens direkt beteiligt sind, beispielsweise als Maschinen, oder den Leistungsprozess ermöglichen, beispielsweise als Gebäude. Durch die Sachinvestitionen werden Zahlungsströme bewirkt.

Finanzinvestitionen, die sich auf das Finanzanlagevermögen des Unternehmens beziehen. Sie können auch als Finanzwirtschaftliche Investitionen oder Nominalinvestitionen bezeichnet werden.

Immaterielle Investitionen, die sich vor allem auf drei Bereiche beziehen und dazu dienen, das Unternehmen wettbewerbsfähig zu halten bzw. seine Wettbewerbsfähigkeit zu stärken:

- Den Personalbereich, durch den Investitionen in geeignete Mitarbeiter, Aus- und Fortbildungsinvestitionen sowie Sozialinvestitionen erfolgen.
- Den Forschungs- und Entwicklungsbereich, in dem die Schaffung neuer Erzeugnisse und neuer, günstigerer Fertigungsverfahren als Investitionen erfolgt.
- Den Marketingbereich, der werbende und imageverbessernde Investitionen vornimmt.⁴⁹

4.3.2.2 Wirkungsbezogene Investitionen

Nach der Wirkung werden 2 Arten von Investitionen unterschieden: Nettoinvestitionen und Reinvestitionen.

Nettoinvestitionen sind Investitionen, die erstmals im Unternehmen vorgenommen werden. Reinvestitionen sind Investitionen, die ein Wiederauffüllen des verminderten

⁴⁹ Investition, Olfert/ Reichel, 10. Auflage S.29

Bestandes an Produktionsfaktoren darstellen. Die Bestandsminderung kann während einer Periode durch Gebrauch oder Verbrauch oder durch sonstige Umstände geschehen.⁵⁰

Nettoinvestitionen

Nettoinvestitionen bestehen aus Gründungsinvestitionen und Erweiterungsinvestitionen.

Gründungsinvestitionen fallen bei der Gründung des Unternehmens oder beim Kauf eines Unternehmens an, und diese Investitionen fallen danach im Unternehmen nie mehr. Die Gründungsinvestitionen werden auch als Anfangsinvestition oder Erstinvestitionen bezeichnet.

Erweiterungsinvestitionen dienen der Vergrößerung eines vorhandenen Leistungspotenzials oder der Schaffung eines neuen Leistungspotenzials, wodurch sich die Kapazität des Unternehmens erhöht.

Reinvestitionen

Reinvestitionen sind Investitionen, die ein Wiederauffüllen des verminderten Bestandes an Produktionsfaktoren darstellen. Die Bestandsminderung kann während einer Periode durch Gebrauch oder Verbrauch oder durch sonstige Umstände geschehen. Reinvestition bestehen aus Ersatzinvestitionen, Rationalisierungsinvestitionen, Umstellungsinvestitionen und Diversifizierungsinvestitionen.

⁵⁰ Investition, Olfert/ Reichel, 10. Auflage S.32

Ersatzinvestitionen helfen, die Leistungsfähigkeit vom Unternehmen zu erhalten, indem nicht mehr nutzbare Investitionsobjekte durch neue gleichartige Investitionsobjekte ersetzt werden.

Rationalisierungsinvestitionen dienen der Steigerung der Leistungsfähigkeit vom Unternehmen, indem vorhandene Investitionsobjekte durch neue Investitionsobjekte ersetzt werden, die technisch verbessert oder Kosten sparender sind.

Umstellungsinvestitionen beruhen auf mengenmäßigen Verschiebungen im Fertigungsprogramm, ohne dass das Fertigungsprogramm in seiner sachlichen Zusammensetzung eine Veränderung erfährt.

Diversifizierungsinvestitionen werden zur Risikostreuung durchgeführt und tragen damit zur Sicherung eines Unternehmens bei, weshalb sie auch Sicherungsinvestitionen genannt werden. Ursachen können z.B. veränderte Absatz- oder Beschaffungsstrukturen sowie neue Märkte sein, die neue Produktionsgebiete erzwingen. Es gibt 3 verschiedene Diversifizierungsinvestitionen: horizontale Diversifizierungsinvestitionen, vertikale Diversifizierungsinvestitionen und laterale Diversifizierungsinvestitionen.

Horizontale Diversifizierungsinvestitionen bedeuten eine Aufnahme von Produkten in das Fertigungsprogramm bedeuten, welche produktionstechnisch, beschaffungstechnisch oder absatzwirtschaftlich mit den bisherigen Produkten verwandt sind.

Vertikale Diversifizierungsinvestitionen integrieren Leistungen von vor- oder nachgelagerten Wirtschaftsstufen in das Unternehmen.

Laterale Diversifizierungsinvestitionen bedeuten völlige neue Produktionsformen

oder branchenfremde Produkte.⁵¹

4.4 Besonderheiten bei der Immobilieninvestition

Investoren, die in Immobilien investieren, verfolgen damit in der Regel auch das Ziel der Einkommens- bzw. Vermögensmaximierung.⁵² Es gibt 4 wichtigsten Investitionsmotiven⁵³ von Immobilieninvestoren: die Wertsteigerung, der Steuervorteil, die Möglichkeit der Fremdfinanzierung und der Inflationsschutz.⁵⁴ Die Investitionsmöglichkeiten im Immobilienbereich entsprechen im Wesentlichen den verschiedenen Immobilientypen.⁵⁵

Eine Immobilie ist ein abgeschlossener Raum, der über eine bestimmte Zeit Nutzen stiftet.⁵⁶ Nach ihren Funktionen werden Immobilien verschiedenen Immobilienarten zugeordnet:⁵⁷

- Wohnimmobilien (Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser, Eigentumswohnungen),
- Gewerbeimmobilien (Büro-, Handels- und Industrieimmobilien),
- Sonderimmobilien (Hotels, Kliniken, Senioren-, Freizeit- und Infrastrukturimmobilien).

Wohnimmobilien sind als Immobilien definiert, bei denen die Wohnnutzung im Vordergrund steht.⁵⁸ Die Investoren, die direkt in Wohnimmobilien investieren,

⁵¹ Investition, Olfert/ Reichel, 10. Auflage S.32-33

⁵² Ein weiteres Ziel, das vor allem von Privatpersonen verfolgt wird, ist die Abkopplung vom Mietmarkt

⁵³ Investitionsmotive sind Gründe für die Realisierung von Investitionen. Vgl. hierzu Lücke (1991), S. 180

⁵⁴ Vgl. Voges (2002), S. 4

⁵⁵ Investitionen in Immobilienfonds und Immobilienaktien sind als Finanzinvestition zu klassifizieren

⁵⁶ Die verwendete Immobiliendefinition entspricht dem ökonomischen Immobilienbegriff. Vgl. hierzu Schulte/Schäfers/Hoberg (1998), S. 16

⁵⁷ Vgl. Schulte/Schäfers/Hoberg (1998), S. 22 ff.

⁵⁸ Vgl. Schulte/Schäfers/Hoberg (1998), S. 23

bestehen aus private Anleger und gewerbliche Investoren.⁵⁹

Private Anleger haben in der Regel kleinere Kapitalvolumen zur Verfügung als gewerbliche Investoren. Sie legen ihr Kapital üblicherweise in Eigentumswohnungen, Ein- und Zweifamilienhäuser, die sie entweder selbst nutzen oder die ihnen als Kapitalanlage dienen. Private Anleger können häufig staatliche Förderungen in Anspruch nehmen, wie z.B. die Eigenheimzulage bei selbst genutztem Wohneigentum.⁶⁰ Gewerbliche Investoren, die in Wohnimmobilien investieren, investieren überwiegend in Mehrfamilienhäusern und Immobilienportfolios an. Sie betreiben und vermieten ihre Objekte in der Regel selbst.

⁵⁹ Vgl. Schulte/Schäfers/Hoberg (1998), S. 38 f.

⁶⁰ Vgl. EigZulG (i.d.F. vom 19.12.2000)

5. Immobilienfinanzierung in China

Die Immobilienfinanzierung besteht aus zwei Teilen: dem Eigenkapital und dem Fremdkapital. Das Fremdkapital besteht in China in der Regel aus einem Hypothekendarlehen der Banken und einem Hypothekendarlehen der Gehäuse Unterstützungskasse.

Eigenkapital ist ein wichtiger Teil bei der Immobilienfinanzierung. Sein Anteil an dem Kaufpreis einer Immobilie sollte möglichst groß sein und in China ab 2012 mindestens 30% betragen.

Die Finanzierung über ein Hypothekendarlehen der Bank ist eine wichtige Quelle des Fremdkapitals. In China wird der Anteil des Hypothekendarlehens ab 2012 auf maximal 70% des Kaufpreises begrenzt. Diese Begrenzung ist abhängig von dem Immobilienmarkt. Es gab im Jahr 2007 eine Immobilienblase in China. Der Preis von der Immobilie stieg sehr stark. Damals war der Anteil des Hypothekendarlehens auf maximal 40% des Kaufpreises begrenzt.

Das Hypothekendarlehen der Gehäuse Unterstützungskasse ist eine andere Finanzierungsquelle für das Fremdkapital. Die Zinsen sind niedriger als bei herkömmlichen Hypothekendarlehen der Banken.

Immobilien werden zu einem großen Teil mit Fremdkapital finanziert. Die Bereitstellung von Finanzierungen stellt daher einen wesentlichen Teil der Immobilienwirtschaft dar. In China sind viele Banken tätig, und die meisten Banken

bieten Immobilienfinanzierungen an.

5.1 Anbieter der Immobilienfinanzierung in China

Kreditinstitute sind Unternehmen, die Bankgeschäfte gewerbsmäßig betreiben. Kreditbanken, Sparkassen, Genossenschaftsbanken, mithin alle Universalbanken, sowie die Spezialbanken und sonstige Finanzinstitute, beispielsweise Kapitalanlagegesellschaften, gehören dazu. Nach der Breite des Angebots können sich die verschiedenen Anbieter von Finanzierungen in zwei Gruppen aufteilen, die als Universalbanken bzw. Spezialbanken bezeichnet werden.⁶¹

Die Gruppe der Universalbanken bestehen aus Kreditbanken, Sparkassen, und Kreditgenossenschaften.⁶² Sie bieten ihren Kunden die gesamte Bandbreite der Bankgeschäfte an und sind nicht, wie die Spezialbanken, auf bestimmte Bankgeschäfte beschränkt.

Zu den Spezialbanken, die im Bereich der Immobilienfinanzierung tätig sind, gehören Realkreditinstitute und Kapitalanlagegesellschaften.⁶³ Zum Hauptgeschäft von Realkreditinstituten, die auch als Hypothekenbanken bezeichnet werden, gehört die Beleihung von inländischen Grundstücken und die Herausgabe von Pfandbriefen.⁶⁴ Kapitalanlagegesellschaften investieren die bei ihnen eingelegten Gelder ihrer Kunden nach dem Grundsatz der Risikomischung in zugelassene Vermögensgegenstände.⁶⁵ Zu den zugelassenen Vermögensgegenständen gehören z.B. Wertpapiere, Beteiligungen und Immobilien.

⁶¹ Vgl. Brauer (2001), S. 376 ff.

⁶² Vgl. Brauer (2001), S. 376

⁶³ Vgl. Brauer (2001), S. 376

⁶⁴ Vgl. § 1 Nr. 1 HBG (i.d.F. vom 22.08.2002)

⁶⁵ Vgl. § 1 Abs. 1 KAGG (i.d.F. vom 09.09.1998)

In China werden die Kreditinstitute generell in 4 Gruppen unterteilt: große Staatsbanken, Kreditkooperativen, Aktienbanken und Auslandsbanken.

5.1.1 Große Staatsbanken

In den 70er Jahren übte die People's Bank of China (PBoC) die Aufgaben einer Zentralbank und gleichzeitig praktisch die einzige Geschäftsbank war. Die People's Bank of China war jedoch zeitweise nur eine Abteilung des Finanzministeriums bzw. selbst ein Ministerium, das unmittelbar dem Staatsrat untergeordnet war. Daher war die People's Bank of China bei der Ausübung ihrer Tätigkeit an politische Ziele und Planvorgabe der Regierungen gebunden. Sie war also kaum eine Bank, sondern praktisch ein ausführendes staatliches Organ.

Nach den Bankenreformen in China begann die Ausgliederung der People's Bank of China in mehrere staatliche Spezialbanken und damit mit der ersten Diversifizierung der gesamten Bankenstruktur. Bereits in Februar 1979 wurde als die erste sog. Spezialbank die Agricultural Bank of China (ABC) von der People's Bank of China ausgegliedert bzw. wieder eröffnet.⁶⁶ Sie hatte den bisher überwiegend von der People's Bank of China übernommenen Geschäftsbankenbereich in ländlichen Gebieten aufgenommen. In März 1979 hatte sich die Bank of China (BoC) als die zweite Spezialbank von der People's Bank of China getrennt und war eigenständig für die finanziellen Transaktionen mit dem Ausland zuständig. Anschließend (in der zweiten Hälfte des Jahres 1979) war die China Construction Bank (CCB)⁶⁷ im Zuge

⁶⁶ Die originäre Gründung der ABoC datiert auf das Jahr 1951 zurück. Nach einer nur kurzen Zeit der Geschäftstätigkeit wurde sie aber geschlossen. In 1955 und in 1963 gab es noch zwei Versuche, die ABoC zu eröffnen, die jedoch jeweils in 1957 und in 1965 geschlossen bzw. in die PBoC integriert war. (Zuo/Li, 2000, S. 17; Schröder, 1994, S. 79).

⁶⁷ In 1996 wurde die People's Construction Bank of China (PCBoC) in die Construction Bank of China (CBoC) umbenannt.

der Experimentierung der Umwandlung von Dotations- zur Kreditfinanzierung vom Finanzministerium losgelöst und hatte nun neben der bisherigen Aufgaben der Verwaltung sowie Kontrolle der staatlichen Finanzmittel Aufgaben einer Spezialbank.⁶⁸

In Januar 1984 wurde die Industrial and Commercial Bank of China (ICBC) gegründet. Sie übernahm von der People's Bank of China die kommerziellen Bankengeschäfte in den chinesischen Städten. Seitdem verlor die People's Bank of China völlig ihre Geschäftsbankenfunktionen und ist ausschließlich mit den Aufgaben der Zentralbank betraut.

Die 4 großen Staatsbanken in China sind:

- Bank of China (BoC)
- China Construction Bank (CCB)
- Industrial and Commercial Bank of China (ICBC)
- und
- Agricultural Bank of China (ABC)



Abbildung 8: Vier große Staatsbanken

⁶⁸ Zuo/Li, 2000, S. 18.

Diese 4 großen Staatsbanken sind das Rückgrat des chinesischen Bankenmarktes. Diese 4 Staatsbanken dominieren den chinesischen Bankenmarkt mit rund 70 Prozent Marktanteil bei Immobilienfinanzierung.

Diese 4 Institute wurden ursprünglich als Spezialbanken gegründet, aber sie verloren in den neunziger Jahren diesen Charakter, haben landesweite, teure Niederlassungsnetze und stehen vermehrt in Konkurrenz zueinander. Für alle vier Großen gilt, dass

- ihr Management von Staat und Partei bestimmt wird;
- sie sehr hierarchisch geprägt sind;
- jede für sich genommen landesweit keine einheitliche Identität hat;
- sie schwerfällige, bürokratisch geprägte Großorganisationen mit (zu) vielen Beschäftigten sind;
- große Korruptionssorgen und
- aufgrund jahrzehntelanger politischer Einmischung und Vorgaben zu wenig Erfahrung bei der Beurteilung von (Kredit-) Risiken haben.⁶⁹

Die Bank of China gilt als die marktorientierteste Staatsbank mit 12 000 Geschäftsstellen und 192 000 Mitarbeitern. Mit dem Geschäftsbericht 2001 setzte sie ein positives Signal für die beginnende Ökonomisierung der Bank. Für 2002 wurden erneut bessere Ertrags- und Bilanzergebnisse präsentiert.⁷⁰ Die uneinbringbaren Forderungen sanken um 5 Prozentpunkte, betragen aber immerhin noch 22 Prozent ihrer Kreditvergabe.

Die Industrial and Commercial Bank of China, die im Jahr 1984 aus der Zentralbank herausgelöst wurde, ist mit einem Viertel aller Bankenaktiva die größte Staatsbank.

⁶⁹ Vgl. Chinas Bankensystem auf langem Reformweg, Klaus Schröder

⁷⁰ Bank of China Group Earning Power Rises Markedly and the Profit Shoots Up 38.9 Billion Yuan in the First Nine Months, www.bank-of-china.com/english/index.html, S. 10–16, 7.12.2003

Sie betreut über ein landesweites Netz mit 22 000 Geschäftsstellen und 400 000 Angestellten 8 Millionen Firmenkunden und 100 Millionen Privatkunden.⁷¹ Führend ist sie ebenfalls im Hypothekendarlehnsgeschäft, das anfänglich lukrativ und sicher erschien, erst in den letzten Jahren entwickelt wurde, aber aufgrund schnell steigender Preise und hoher Leerstandsrate bereits beachtliche Risiken beherbergt. In internationalen Vergleichen wird die ICBC unter den zehn größten Banken der Welt geführt.⁷²

Nach der Gründung der China Construction Bank im Jahre 1954 lag der Schwerpunkt im mittel- und langfristigen Kreditgeschäft für staatliche Großinvestitionsprojekte, zum Beispiel für den Bau von Eisenbahnen, Kraftwerken und Autobahnen. Seit 1994 wurden signifikante Reformen im Kreditmanagement, im internen Kontrollwesen und im Risikomanagement sowie bei der Auswahl ertragreicher Klein- und Mittelbetriebe durchgeführt. Kostenkontrolle spielt eine wichtige Rolle. Die Anzahl der Mitarbeiter wurde um einige Tausend Stellen reduziert und auf etwa 320 000 begrenzt.⁷³ Der Kostensenkung fielen auch etliche Geschäftsstellen zum Opfer.

5.1.2 Kreditkooperativen

Den vier Großen stehen etwa 44 000 Kreditkooperativen gegenüber. Sie hatten ihre Wurzeln auf dem Lande und in kleinen Städten und funktionieren vor allem als Sparkassen. Sie bieten geringen Service und nur einige einfache Geschäfte an. Wenig Fachpersonal und schlechte Führung zwangen die Behörden zu strikteren Kontrollen sowie zu Schließungen. Örtliche oder regionale Geldkreisläufe funktionieren selten. Depositen müssen oft wegen fehlender Möglichkeit zur Kreditvergabe in die größeren

⁷¹ www.icbc.com.cn/icbcmodule/thirdindex.jsp?column=About%2Bus%3Eannual%2BReport, am 7.12.2003

⁷² Vgl. Chinas Bankensystem auf langem Reformweg, Klaus Schröder

⁷³ www.china.org.cn/german/66063.htm, 15.12.2003

Städte weitergeleitet werden. Paradoxerweise wird auf dem unterentwickelten Lande teilweise mehr gespart als investiert.⁷⁴

5.1.3 Aktienbanken

Zwischen den Großen und den vielen Kleinen steht die dritte Gruppe mit ca. zehn „Aktienbanken“, die vielfach mit privatem und staatlichem Kapital als Aktiengesellschaften arbeiten.

Die erste Aktienbank in China ist die Bank of Communications (BoCOMM)⁷⁵ und wurde in Juli 1986 in Shanghai von der Zentralregierung zugelassen. In den anschließenden Jahren kamen noch mehrere derartige Geschäftsbanken hinzu, die nicht im Besitz des Zentralstaates sind und ihre Geschäfte überregional bzw. regional tätigen.

⁷⁴ Vgl. Chinas Bankensystem auf langem Reformweg, Klaus Schröder

⁷⁵ Die Bank of Communications ist keine Bank mit einem zentralstaatlichen Alleineigentum, wie das bisher in China bei allen vorhandenen Banken der Fall war, aber auch keine private Bank im Sinne der echten Aktiengesellschaft. Die Bank of Communications wird als „staatliche Aktienbank“ bezeichnet. Sie firmiert also zwar als Aktiengesellschaft,

Bank	Gründungsjahr
Bank of Communication (BoCOMM)	1986
CITIC Industrial Bank (CITIC IB)	1987
China Merchants Bank (CMB)	1987
Shenzhen Development Bank	1987
Guangdong Development Bank	1988
Fujian Industrial Bank	1988
China Everbright Bank (CEB)	1992
Huaxia Bank (HXB)	1992
Pudong Development Bank	1993
China Minsheng Bank (CMSB)	1995

Abbildung 9: Neugegründete Geschäftsbanken in China (1985 – 1995)

Im April 1995 wurde die erste rein private Aktienbank– die Minsheng Bank (MSB) – in der Volksrepublik zugelassen.⁷⁶ Die börsennotierte Minsheng Bank wird als Vorzeigebispiel präsentiert. Ihr Gewinn ist vier bis fünfmal höher als bei der staatlichen Konkurrenz. Die Privatisierung dieser und anderer Mischbanken ist im Gange. Ihre Entwicklung war sehr dynamisch und ist stärker vom allgemeinen Öffnungs- und monetären Reformprozess abhängig als bei den vier Großen. Minsheng Bank und Shanghai Pudong Development Bank (SPD Bank) durften sich bereits 1999/2000 durch Aktien-Emission rekaptalisieren und konnten so das Problem der uneinbringbaren Forderungen entschärfen.⁷⁷ Im Laufe des Jahres 2003 sollen zehn Aktienbanken neu zugelassen werden. Die Bausparkasse Schwäbisch Hall gründete zusammen mit der China Construction Bank Ende 2002 das erste chinesisch-ausländische Banken-Jointventure. Zwei Aktienbanken mussten Konkurs anmelden.

⁷⁶ Die Minsheng Bank wurde auf die Initiative bzw. unter der Federführung des gesamtkinesischen Industrie- und Handelsverbandes und von seinen Mitgliedsunternehmen in Form einer Aktiengesellschaft gegründet. (Fan, 2000, S. 20).

⁷⁷ Vgl. He Liping, China's WTP Accession: National and International Perspectives, Fourth EU–China Academic Network (ECAN) Annual Conference, Berlin, Februar 2001, S. 5.



Abbildung 10: SPA Bank und Minsheng Bank

Die meisten Geschäftsbanken in China bieten Immobilienfinanzierung an.

5.1.4 Auslandsbanken

Die Präsenz der rund 200 Auslandsbanken konzentriert sich auf die großen Städte und die Küstenregionen. Ihre Aktivitäten sind durch ein staatliches Lizenzsystem mit scharfen Restriktionen betreffend Kundenkreis und Geschäftsarten eingeschränkt. Das verhindert echten Wettbewerb. Ohne substantielles Inlandsgeschäft sind ihre Marktanteile marginal, aber trotz der Devisenbewirtschaftung werden eine Zunahme der Devisengeschäfte (foreign currency business) und neue Öffnungen durch Chinas WTO-Beitritt mehr Konkurrenz ins Land bringen. Ziel ist aber nicht flächendeckende Präsenz, sondern Konzentration auf die Wachstumsregionen mit eigenen Tochterbanken oder Fusion mit privaten Banken, oder – wie bei einigen deutschen Banken – Zusammenarbeit mit einer der vier großen Staatsbanken. Die führende Citibank (USA) betreibt bereits eine differenzierte Strategie mit Filialen und chinesischen Privatkunden. Deutsche Banken arbeiten vorwiegend mit ausländischen Unternehmen. Geschäfte mit chinesischen Betrieben lassen sich aufgrund der Risikolage nur vereinzelt realisieren. Das Depositengeschäft mit der chinesischen

Bevölkerung wird für ausländische Banken ab 2005 möglich sein.⁷⁸

5.2 Produkte zur Immobilienfinanzierung

Das übliche Produkt für die Immobilienfinanzierung in China ist Hypothekendarlehen. Das Hypothekendarlehen in China wird in der Regel auf die zu erwerbende Wohnimmobilie besichert. Das heißt, dass die zu erwerbende Wohnimmobilien erst nach der vollständigen Rückzahlung der Kredit zu dem Kreditnehmer gehört. Die Summe eines Hypothekendarlehens in China darf ab 2012 nicht 70% der Kaufpreis der Immobilien überschreiten.⁷⁹ Das heißt, wenn man in China eine Wohnung kaufen möchte, muss man zum mindesten Eigenkapital in Höhe von 30% der Kaufpreis haben. Diese Begrenzung ist abhängig von dem Immobilienmarkt. Es gab im Jahr 2007 eine Immobilienblase in China. Der Preis von der Immobilie stieg sehr stark. Damals war der Anteil des Hypothekendarlehens auf maximal 40 % des Kaufpreises begrenzt.

Die Hypothekendarlehen in China bestehen aus zwei Teilen:

- Hypothekendarlehen der Bank
- Hypothekendarlehen der Gehäuse Unterstützungskasse

5.2.1 Hypothekendarlehen der Bank

⁷⁸ Vgl. China Opening Banking Sector Steadily, www.china.org.cn/english/BAT/81038.htm, 15.12.2003

⁷⁹ Dieser Prozentsatz wird von der PBoC geregelt und ändert sich im Laufen der Zeit. 70% ist der Stand im Jahr 2012.

Bei einem Hypothekendarlehen handelt es sich um ein durch ein Grundpfandrecht auf den Immobilien besichertes Darlehen. Hypothekendarlehen wird von den Banken an ihre Kunden herausgegeben.⁸⁰ Durch ein Hypothekendarlehen stellt der Kreditgeber dem Kreditnehmer Finanzmittel zu vereinbarten Konditionen, die im Kreditvertrag festgeschrieben werden, zur Verfügung. Zu den wichtigsten Konditionen gehören die Laufzeit, der Zins, die Tilgung und die Besicherung.⁸¹

5.2.1.1 Die Laufzeit

Die Laufzeit ist eines der wichtigsten Merkmale eines Hypothekendarlehens. Die Laufzeit eines Hypothekendarlehens ist der Zeitraum zwischen der Kreditauslage und seiner vollständigen Rückzahlung.

Die maximale Laufzeit für ein Hypothekendarlehen der Bank ist 30 Jahren in China. Der Kreditnehmer kann die Länge der Laufzeit weitgehend frei wählen. Lange Laufzeit bietet den Kunden Planungssicherheit, da die laufenden Zahlungen für einen langen Zeitraum fixiert sind. Allerdings ist dies oft mit Zinsaufschlägen verbunden, weil die Banken für die Übernahme des Zinsänderungsrisikos eine Prämie verlangen.

5.2.1.2 Der Zins

Der Zins ist der Preis, den ein Kreditnehmer für die befristete Überlassung der

⁸⁰ Rechtlich ist ein Darlehen definiert, als die Hingabe von Geld oder anderen vertretbaren Sachen mit der Verpflichtung

des Darlehensnehmers, zu einem späteren Zeitpunkt Geld bzw. Sachen gleicher Art, Güte und Menge zurückzugeben. Vgl. hierzu § 607 BGB (i.d.F. vom 02.01.2002)

⁸¹ Vgl. Drukaczky (1999), S. 382

Finanzmittel zahlen muss. Der Zins kann beim Darlehen sehr unterschiedlich vereinbart sein. So können die Zinskonditionen bestehen in der Festzinsvereinbarung und einer variablen Verzinsung.

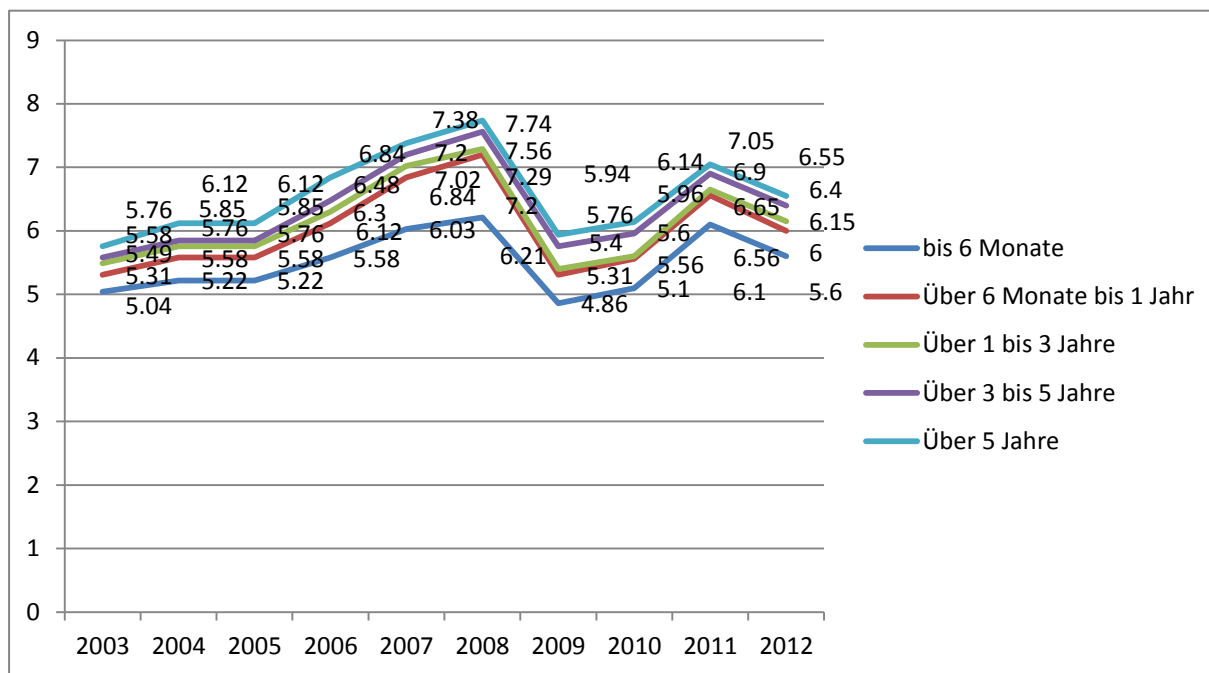
Entspricht die Laufzeit der Zinsbindungsfrist, so spricht man von einer Festzinsvereinbarung. Bei der Festzinsvereinbarung ist der Zins während der Zinsbindungsfrist fest und muss nach deren Ablauf neu fixiert werden.

Eine Alternative zur Festzinsvereinbarung stellt die variable Verzinsung dar. Bei der variablen Verzinsung wird die Laufzeit in gleich lange Festkreditabschnitte eingeteilt und die Länge der Festkreditabschnitte entspricht der Zinsbindungsfrist. Der Zinssatz wird nicht für die gesamte Laufzeit des Kreditvertrages festgelegt, sondern wird periodisch den aktuell geltenden Marktverhältnissen angepasst. Die Zinsanpassung erfolgt zu vertraglich vereinbarten Terminen, üblicherweise alle 1, 3, 6 oder 12 Monate.⁸² Die variable Verzinsung ist an einen Referenzzinssatz gebunden, der auf dem von der People's Bank of China festgesetzten Leitzins basieren.

Der Leitzins in China wird von der People's Bank of China festgelegt. Der Leitzins regelt, zu welchem Zinssatz sich Geschäftsbanken bei der Zentralbank Geld beschaffen können. Es gibt 5 verschiedene Zinssätze für Kredite mit unterschiedlicher Laufzeit:

- Kredit mit einer Laufzeit bis 6 Monate
- Kredit mit einer Laufzeit über 6 Monate bis 1 Jahr
- Kredit mit einer Laufzeit über 1 bis 3 Jahre
- Kredit mit einer Laufzeit über 3 bis 5 Jahre
- Kredit mit einer Laufzeit über 5 Jahre

⁸² <http://de.wikipedia.org/wiki/Roll-over-Kredit>

Abbildung 11: Leitzins von 2003 bis 2012 in China⁸³

Laufzeit	Der jährliche Zinssatz (%)
bis 6 Monate	5,60
über 6 Monate bis 1 Jahr	6,00
über 1 bis 3 Jahre	6,15
über 3 bis 5 Jahre	6,40
über 5 Jahre	6,55

Abbildung 12: Leitzins ab 06.07.2012 in China⁸⁴

Die Geschäftsbanken sollen nach diesem Leitzins ihren eigenen Zinssatz festlegen. Der Zinssatz ist daher unterschiedlich in verschiedenen Geschäftsbanken. Die Schwankung des Zinssatzes muss sich in Grenzen halten, und die Grenzen werden durch die People's Bank of China bestimmt. Die Untergrenze von der Schwankung des Kreditzinssatzes ist 80% des Leitzinses ab 08.06.2012. Diese Begrenzung ist abhängig von dem Immobilienmarkt und ist durch die People's Bank of China festgelegt.

⁸³ Quelle: People's Bank of China⁸⁴ Quelle: People's Bank of China

5.2.1.3 Die Tilgung

Die Tilgung des Darlehens kann auf verschiedene Weisen erfolgen. Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Kosten des Kredits, insbesondere die Zinshöhe, steigen, je variabler die eingeräumten Tilgungsmöglichkeiten sind.⁸⁵ Als die drei dominierenden Arten von Kredit im Bereich der Immobilienfinanzierung in China sind der Annuitätenkredit, der Abzahlungskredit und der Festkredit zu nennen.

Beim Annuitätenkredit ist die regelmäßig zu zahlende Annuität, der sich aus einem Zins- und einem Tilgungsanteil zusammensetzt, gleich groß. Das bedeutet, dass die Tilgungsanteile im Zeitablauf zunehmen, die Zinsanteile der Annuitäten im Zeitablauf geringer werden.⁸⁶

Der Abzahlungskredit wird durch gleich bleibende Tilgungsanteile zurückgezahlt, so dass sich die Restschuld mit der Zeit stetig verringert. Durch die stetige Verringerung der Restschuld, reduziert sich die Höhe des Zinsanteils im gleichen Verhältnis. Die jährlichen Rückzahlungsbeträge werden im Zeitablauf geringer, weil die regelmäßig gezahlten Tilgungsbeträge gleich bleiben, die Zinsanteile sinken.

Beim Festkredit erfolgt die Tilgung erst am Ende der Laufzeit, so dass er auch als endfälliger Kredit bezeichnet wird. Während der Laufzeit werden nur Zinsen gezahlt, die sich auf den gleich bleibenden Kreditbetrag beziehen.

⁸⁵ Vgl. Finanzierung, Olfert/Reichel, 14. Auflage, S.326

⁸⁶ Vgl. Finanzierung, Olfert/Reichel, 14. Auflage, S.327

5.2.1.4 Die Besicherung

Es ist möglich, dass sich die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Kreditnehmers während der Laufzeit verschlechtert und dieser den Kredit nicht fristgerecht, nur teilweise oder überhaupt nicht tilgen kann. Durch die Besicherung werden dem Kreditgeber Sicherheiten bereitgestellt, die er im Falle des Kreditausfalls verwerten kann. Durch die Bereitstellung von Sicherheiten wird für den Kreditgeber das Ausfallrisiko gesenkt.⁸⁷ Die bereitzustellenden Sicherheiten werden zwischen dem Kreditgeber und dem Kreditnehmer ausgehandelt und im Kreditvertrag aufgeführt.

Im Zusammenhang mit der Immobilienfinanzierung ist die Hypothek⁸⁸ von besonderer Bedeutung. Die Hypothek ist Pfandrechte an Immobilien und dient als Sicherheit für eine Geldforderung.⁸⁹ Sie wird unter dem Sammelbegriff Grundpfandrecht zusammengefasst. Ein Grundpfandrecht stellt für den Kreditgeber eine gute Besicherung dar: Kommt der Kreditnehmer seinen Zahlungsverpflichtungen nicht nach, darf der Kreditgeber das Grundstück verwerten. Je besser ein Kredit besichert ist, desto niedriger ist die von der Bank verlangte Risikoprämie, die ein Bestandteil des Zinses ist. Gut besicherte Kredite können daher zu günstigeren Konditionen an die Kreditnehmer herausgegeben werden als schlecht besicherte oder unbesicherte Kredite.⁹⁰

Bei der privaten Immobilienfinanzierung in China wird der Kredit in der Regel auf die zu erwerbende Wohnimmobilie besichert.

⁸⁷ Vgl. Drukaczky (1999), S. 477

⁸⁸ Die gesetzlichen Regelungen zur Hypothek enthalten die §§ 1113 ff. BGB (i.d.F. vom 02.01.2002)

⁸⁹ Die Hypothek ist vom Bestand einer Forderung abhängig. Die Grundschrift unterscheidet sich von der Hypothek dadurch, dass sie nicht von einer Forderung abhängt

⁹⁰ Vgl. „Möglichkeiten der Immobilienfinanzierung: Entwicklung und Bewertung von Finanzierungsvarianten für Wohnimmobilien“, 2004

5.2.2 Hypothekendarlehen der Gehäuse Unterstützungskasse

Die Gehäuse Unterstützungskasse bezieht sich auf das langfristige Sparen für Wohnimmobilien, das bei den Organen oder Unternehmen hinterlegt wird. Die Gehäuse Unterstützungskasse besteht aus zwei Teilen: der Teil, der vom Lohn des Mitarbeiters abgezogen wird und bei den Organen oder Unternehmen hinterlegt wird; und der andere Teil, der von den Organen oder Unternehmen hinterlegt wird. Die beiden Teile sind gleich hoch und gehören zu dem Eigentum von dem Mitarbeiter.

Die Organ und Unternehmen können die Geschäftsbanken beauftragen, ihren Mitarbeiter ein sogenanntes „Hypothekendarlehen der Gehäuse Unterstützungskasse“ zu vergeben. Das Hypothekendarlehen der Gehäuse Unterstützungskasse kann nur dafür verwendet werden, dass der Mitarbeiter eine Wohnung kaufen möchte.

Die maximale Darlehenssumme vom Hypothekendarlehen der Gehäuse Unterstützungskasse ist durch die lokale Regierung festgelegt und ist in verschiedenen Städten unterschiedlich. In Chengdu (West China) ist die maximale Darlehenssumme vom Hypothekendarlehen der Gehäuse Unterstützungskasse 400.000 Yuan. In Guangzhou (Südost China) ist die maximale Darlehenssumme 500.000 Yuan und in Beijing 800.000 Yuan. Darüber hinaus darf diese Darlehenssumme nicht 70% der Kaufpreis der zu erwerbenden Immobilien überschreiten.

Das Hypothekendarlehen der Gehäuse Unterstützungskasse unterscheidet sich von dem Hypothekendarlehen der Banken durch die Laufzeit und den Zinssatz.

5.2.2.1 Die Laufzeit

Die maximale Laufzeit für ein Hypothekendarlehen der Gehäuse Unterstützungskasse ist 25 Jahren, während die maximale Laufzeit für ein Hypothekendarlehen der Banken 30 Jahren ist. Der Kreditnehmer kann die Länge der Laufzeit weitgehend frei wählen..

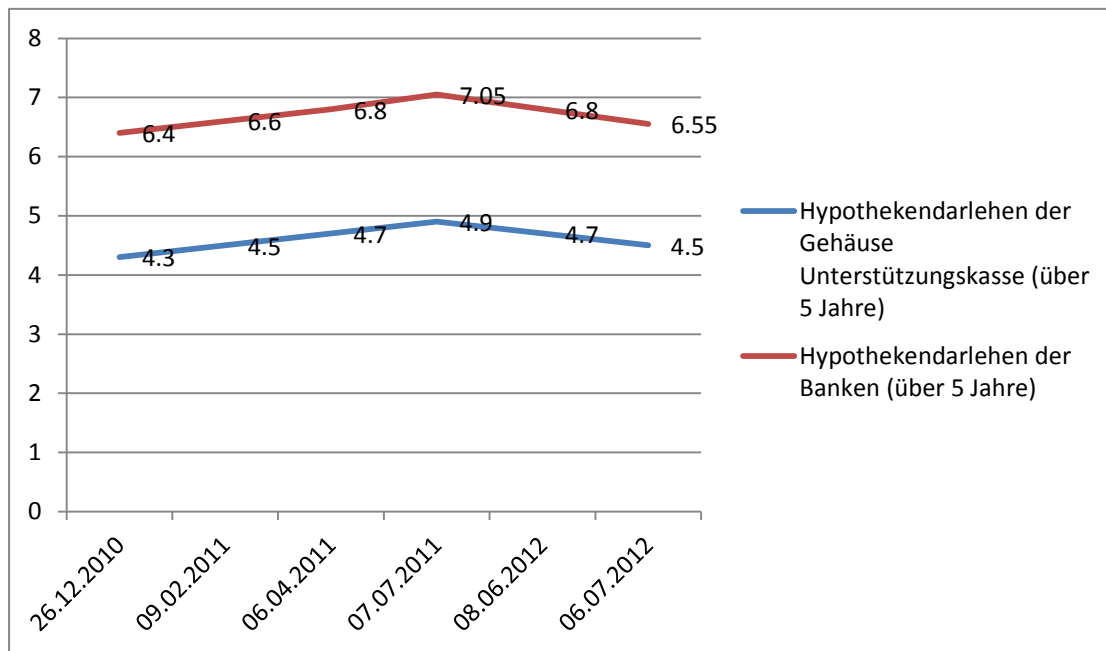
5.2.2.2 Der Zins

Das Hypothekendarlehen der Gehäuse Unterstützungskasse wird als eine Subvention vom Staat angesehen, deswegen ist der Zinssatz vom Hypothekendarlehen der Gehäuse Unterstützungskasse niedriger als den Zinssatz vom Hypothekendarlehen der Banken.

Der Leitzins für das Hypothekendarlehen der Gehäuse Unterstützungskasse wird auch von der People's Bank of China festgelegt. Es gibt 2 verschiedene Zinssätze für Kredite mit unterschiedlicher Laufzeit:

- Kredit mit einer Laufzeit bis 5 Jahre
- Kredit mit einer Laufzeit über 5 Jahre

Die nächste Abbildung zeigt der Leitzins von beiden Hypothekendarlehen mit einer Laufzeit über 5 Jahren. Diese Abbildung verdeutlicht, dass die Spanne zwischen die beiden Zinssätze ungefähr 2% ist.

Abbildung 13: Zinssätze von beiden Hypothekendarlehen mit einer Laufzeit über 5 Jahren⁹¹

Laufzeit	Der jährliche Zinssatz (%)
bis 5 Jahre	4,00
über 5 Jahre	4,50

Abbildung 14: Leitzins ab 06.07.2012 in China⁹²

5.3 Beispiel: Finanzierung für den Erwerb einer Wohnung in China

Ein Kunde wohnt in Changzhou (Südost China) und wollte im Jahr 2009 eine neue Wohnung gekauft. Die Wohnung kostete 833.949 Yuan. Im Jahr 2009 wurde der Anteil des Hypothekendarlehens auf maximal 80% des Kaufpreises begrenzt. Das heißt, wenn er diese Wohnung kaufen wollte, musste er zum mindesten 166.790 Yuan haben. Er hatte Eigenkapital in Höhe von 173.949 Yuan. Die restlichen 660.000 Yuan wollte er mit dem Hypothekendarlehen finanzieren.

⁹¹ Quelle: People's Bank of China

⁹² Quelle: People's Bank of China

Der Kunde ist ein Arzt von einem staatlichen Krankenhaus in Changzhou und seine Frau ist eine Professorin an einer Universität in Changzhou. Sie beide dürfen sich um ein Hypothekendarlehen der Gehäuse Unterstützungskasse bewerben. Die Zinsen dafür sind niedriger als bei Hypothekendarlehen der Banken. Die maximale Darlehenssumme für ein Hypothekendarlehen der Gehäuse Unterstützungskasse ist in Changzhou 200.000 Yuan. Das heißt, dass der Kunde und seine Frau mit dem Hypothekendarlehen der Gehäuse Unterstützungskasse insgesamt 400.000 Yuan beschaffen konnten.

Die letzten 260.000 Yuan musste er sich von der Bank leihen. Er hat von der China Construction Bank das Darlehen bekommt. Die China Construction Bank hat mit ihm vereinbart, dass dieses Darlehen ein Abzahlungsdarlehen ist und die Tilgung monatlich erfolgt. Die Laufzeit von diesem Darlehen ist 156 Monate (von 11.11.2009 bis 11.11.2022) und der Tilgungstermin ist am 11. jeden Monat.

Bei dem Darlehen war eine variable Verzinsung vereinbart. Als den Zinssatz hat die China Construction Bank ihm 70% des damaligen Leitzinses gegeben. Da der Leitzins sich ändert, wird der Zinssatz am 01. 01 jedes Jahr dem neuen Leitzins angepasst. Am 11.11.2009 war der jährliche Leitzins für Kredite mit einer Laufzeit über 5 Jahre 5,94%, und 70% des Leitzinses war 4,158%. Deswegen war der monatliche Zinssatz für ihn 0,3465%.

Nr.	Zeit	Zinssatz	Zinsen	Tilgung	Annuität	Restdarlehen
1	11.11.2009	0.3465%	¥0.000	¥0.00	¥0.000	¥260,000.00
2	11.12.2009	0.3465%	¥900.900	¥1,666.67	¥2,567.567	¥258,333.33
3	11.01.2010	0.3465%	¥895.125	¥1,666.67	¥2,561.792	¥256,666.67
4	11.02.2010	0.3465%	¥889.350	¥1,666.67	¥2,556.017	¥255,000.00
5	11.03.2010	0.3465%	¥883.575	¥1,666.67	¥2,550.242	¥253,333.33
6	11.04.2010	0.3465%	¥877.800	¥1,666.67	¥2,544.467	¥251,666.67

7	11.05.2010	0.3465%	¥872.025	¥1,666.67	¥2,538.692	¥250,000.00
8	11.06.2010	0.3465%	¥866.250	¥1,666.67	¥2,532.917	¥248,333.33
9	11.07.2010	0.3465%	¥860.475	¥1,666.67	¥2,527.142	¥246,666.67
10	11.08.2010	0.3465%	¥854.700	¥1,666.67	¥2,521.367	¥245,000.00
11	11.09.2010	0.3465%	¥848.925	¥1,666.67	¥2,515.592	¥243,333.33
12	11.10.2010	0.3465%	¥843.150	¥1,666.67	¥2,509.817	¥241,666.67
13	11.11.2010	0.3465%	¥837.375	¥1,666.67	¥2,504.042	¥240,000.00
14	11.12.2010	0.3465%	¥831.600	¥1,666.67	¥2,498.267	¥238,333.33

Am 26.12.2010 steigerte die People's Bank of China den jährlichen Leitzins für Kredite mit einer Laufzeit über 5 Jahre auf 6,40%, deswegen musste der Zinssatz von diesem Darlehen nach dem Vertrag ab 01.01.2011 dem neuen Leitzins angepasst werden. Der angepasste jährliche Zinssatz für dieses Darlehen war 4,48% und der monatliche Zinssatz war 0,3733333%.

Nr.	Zeit	Zinssatz	Zinsen	Tilgung	Annuität	Restdarlehen
15	11.01.2011	0.3733%	¥889.778	¥1,666.67	¥2,556.444	¥236,666.67
16	11.02.2011	0.3733%	¥883.556	¥1,666.67	¥2,550.222	¥235,000.00
17	11.03.2011	0.3733%	¥877.333	¥1,666.67	¥2,544.000	¥233,333.33
18	11.04.2011	0.3733%	¥871.111	¥1,666.67	¥2,537.778	¥231,666.67
19	11.05.2011	0.3733%	¥864.889	¥1,666.67	¥2,531.556	¥230,000.00
20	11.06.2011	0.3733%	¥858.667	¥1,666.67	¥2,525.333	¥228,333.33
21	11.07.2011	0.3733%	¥852.444	¥1,666.67	¥2,519.111	¥226,666.67
22	11.08.2011	0.3733%	¥846.222	¥1,666.67	¥2,512.889	¥225,000.00
23	11.09.2011	0.3733%	¥840.000	¥1,666.67	¥2,506.667	¥223,333.33
24	11.10.2011	0.3733%	¥833.778	¥1,666.67	¥2,500.444	¥221,666.67
25	11.11.2011	0.3733%	¥827.556	¥1,666.67	¥2,494.222	¥220,000.00
26	11.12.2011	0.3733%	¥821.333	¥1,666.67	¥2,488.000	¥218,333.33

Die letzte Änderung des Leitzinses vor dem 01.01.2012 war am 07.07.2011. Der Leitzins wurde auf 7,05% gesteigert. Ab 01.01.2012 wurde der jährliche Zinssatz 4,935% und der monatliche Zinssatz 0,41125%.

Nr.	Zeit	Zinssatz	Zinsen	Tilgung	Annuität	Restdarlehen
27	11.01.2012	0.41125%	¥897.896	¥1,666.67	¥2,564.563	¥216,666.67
28	11.02.2012	0.41125%	¥891.042	¥1,666.67	¥2,557.708	¥215,000.00
29	11.03.2012	0.41125%	¥884.188	¥1,666.67	¥2,550.854	¥213,333.33
30	11.04.2012	0.41125%	¥877.333	¥1,666.67	¥2,544.000	¥211,666.67
31	11.05.2012	0.41125%	¥870.479	¥1,666.67	¥2,537.146	¥210,000.00
32	11.06.2012	0.41125%	¥863.625	¥1,666.67	¥2,530.292	¥208,333.33
33	11.07.2012	0.41125%	¥856.771	¥1,666.67	¥2,523.438	¥206,666.67
34	11.08.2012	0.41125%	¥849.917	¥1,666.67	¥2,516.583	¥205,000.00
35	11.09.2012	0.41125%	¥843.063	¥1,666.67	¥2,509.729	¥203,333.33
36	11.10.2012	0.41125%	¥836.208	¥1,666.67	¥2,502.875	¥201,666.67
37	11.11.2012	0.41125%	¥829.354	¥1,666.67	¥2,496.021	¥200,000.00
38	11.12.2012	0.41125%	¥822.500	¥1,666.67	¥2,489.167	¥198,333.33

Angenommen, dass der Zinssatz sich in der Zukunft nicht mehr ändern wird, können wir die Summe der Zinsen und den Rückzahlungsbetrag bekommen.

Nr.	Zeit	Zinssatz	Zinsen	Tilgung	Annuität	Restdarlehen
39	11.01.2013	0.41125%	¥815.646	¥1,666.67	¥2,482.313	¥196,666.67
40	11.02.2013	0.41125%	¥808.792	¥1,666.67	¥2,475.458	¥195,000.00
41	11.03.2013	0.41125%	¥801.938	¥1,666.67	¥2,468.604	¥193,333.33
42	11.04.2013	0.41125%	¥795.083	¥1,666.67	¥2,461.750	¥191,666.67
43	11.05.2013	0.41125%	¥788.229	¥1,666.67	¥2,454.896	¥190,000.00
44	11.06.2013	0.41125%	¥781.375	¥1,666.67	¥2,448.042	¥188,333.33

45	11.07.2013	0.41125%	¥774.521	¥1,666.67	¥2,441.188	¥186,666.67
46	11.08.2013	0.41125%	¥767.667	¥1,666.67	¥2,434.333	¥185,000.00
47	11.09.2013	0.41125%	¥760.813	¥1,666.67	¥2,427.479	¥183,333.33
48	11.10.2013	0.41125%	¥753.958	¥1,666.67	¥2,420.625	¥181,666.67
49	11.11.2013	0.41125%	¥747.104	¥1,666.67	¥2,413.771	¥180,000.00
50	11.12.2013	0.41125%	¥740.250	¥1,666.67	¥2,406.917	¥178,333.33
51	11.01.2014	0.41125%	¥733.396	¥1,666.67	¥2,400.063	¥176,666.67
52	11.02.2014	0.41125%	¥726.542	¥1,666.67	¥2,393.208	¥175,000.00
53	11.03.2014	0.41125%	¥719.688	¥1,666.67	¥2,386.354	¥173,333.33
54	11.04.2014	0.41125%	¥712.833	¥1,666.67	¥2,379.500	¥171,666.67
55	11.05.2014	0.41125%	¥705.979	¥1,666.67	¥2,372.646	¥170,000.00
56	11.06.2014	0.41125%	¥699.125	¥1,666.67	¥2,365.792	¥168,333.33
57	11.07.2014	0.41125%	¥692.271	¥1,666.67	¥2,358.938	¥166,666.67
58	11.08.2014	0.41125%	¥685.417	¥1,666.67	¥2,352.083	¥165,000.00
59	11.09.2014	0.41125%	¥678.563	¥1,666.67	¥2,345.229	¥163,333.33
60	11.10.2014	0.41125%	¥671.708	¥1,666.67	¥2,338.375	¥161,666.67
61	11.11.2014	0.41125%	¥664.854	¥1,666.67	¥2,331.521	¥160,000.00
62	11.12.2014	0.41125%	¥658.000	¥1,666.67	¥2,324.667	¥158,333.33
63	11.01.2015	0.41125%	¥651.146	¥1,666.67	¥2,317.813	¥156,666.67
64	11.02.2015	0.41125%	¥644.292	¥1,666.67	¥2,310.958	¥155,000.00
65	11.03.2015	0.41125%	¥637.438	¥1,666.67	¥2,304.104	¥153,333.33
66	11.04.2015	0.41125%	¥630.583	¥1,666.67	¥2,297.250	¥151,666.67
67	11.05.2015	0.41125%	¥623.729	¥1,666.67	¥2,290.396	¥150,000.00
68	11.06.2015	0.41125%	¥616.875	¥1,666.67	¥2,283.542	¥148,333.33
69	11.07.2015	0.41125%	¥610.021	¥1,666.67	¥2,276.688	¥146,666.67
70	11.08.2015	0.41125%	¥603.167	¥1,666.67	¥2,269.833	¥145,000.00
71	11.09.2015	0.41125%	¥596.313	¥1,666.67	¥2,262.979	¥143,333.33
72	11.10.2015	0.41125%	¥589.458	¥1,666.67	¥2,256.125	¥141,666.67

73	11.11.2015	0.41125%	¥582.604	¥1,666.67	¥2,249.271	¥140,000.00
74	11.12.2015	0.41125%	¥575.750	¥1,666.67	¥2,242.417	¥138,333.33
75	11.01.2016	0.41125%	¥568.896	¥1,666.67	¥2,235.563	¥136,666.67
76	11.02.2016	0.41125%	¥562.042	¥1,666.67	¥2,228.708	¥135,000.00
77	11.03.2016	0.41125%	¥555.188	¥1,666.67	¥2,221.854	¥133,333.33
78	11.04.2016	0.41125%	¥548.333	¥1,666.67	¥2,215.000	¥131,666.67
79	11.05.2016	0.41125%	¥541.479	¥1,666.67	¥2,208.146	¥130,000.00
80	11.06.2016	0.41125%	¥534.625	¥1,666.67	¥2,201.292	¥128,333.33
81	11.07.2016	0.41125%	¥527.771	¥1,666.67	¥2,194.438	¥126,666.67
82	11.08.2016	0.41125%	¥520.917	¥1,666.67	¥2,187.583	¥125,000.00
83	11.09.2016	0.41125%	¥514.063	¥1,666.67	¥2,180.729	¥123,333.33
84	11.10.2016	0.41125%	¥507.208	¥1,666.67	¥2,173.875	¥121,666.67
85	11.11.2016	0.41125%	¥500.354	¥1,666.67	¥2,167.021	¥120,000.00
86	11.12.2016	0.41125%	¥493.500	¥1,666.67	¥2,160.167	¥118,333.33
87	11.01.2017	0.41125%	¥486.646	¥1,666.67	¥2,153.313	¥116,666.67
88	11.02.2017	0.41125%	¥479.792	¥1,666.67	¥2,146.458	¥115,000.00
89	11.03.2017	0.41125%	¥472.938	¥1,666.67	¥2,139.604	¥113,333.33
90	11.04.2017	0.41125%	¥466.083	¥1,666.67	¥2,132.750	¥111,666.67
91	11.05.2017	0.41125%	¥459.229	¥1,666.67	¥2,125.896	¥110,000.00
92	11.06.2017	0.41125%	¥452.375	¥1,666.67	¥2,119.042	¥108,333.33
93	11.07.2017	0.41125%	¥445.521	¥1,666.67	¥2,112.188	¥106,666.67
94	11.08.2017	0.41125%	¥438.667	¥1,666.67	¥2,105.333	¥105,000.00
95	11.09.2017	0.41125%	¥431.813	¥1,666.67	¥2,098.479	¥103,333.33
96	11.10.2017	0.41125%	¥424.958	¥1,666.67	¥2,091.625	¥101,666.67
97	11.11.2017	0.41125%	¥418.104	¥1,666.67	¥2,084.771	¥100,000.00
98	11.12.2017	0.41125%	¥411.250	¥1,666.67	¥2,077.917	¥98,333.33
99	11.01.2018	0.41125%	¥404.396	¥1,666.67	¥2,071.063	¥96,666.67
100	11.02.2018	0.41125%	¥397.542	¥1,666.67	¥2,064.208	¥95,000.00

101	11.03.2018	0.41125%	¥390.688	¥1,666.67	¥2,057.354	¥93,333.33
102	11.04.2018	0.41125%	¥383.833	¥1,666.67	¥2,050.500	¥91,666.67
103	11.05.2018	0.41125%	¥376.979	¥1,666.67	¥2,043.646	¥90,000.00
104	11.06.2018	0.41125%	¥370.125	¥1,666.67	¥2,036.792	¥88,333.33
105	11.07.2018	0.41125%	¥363.271	¥1,666.67	¥2,029.938	¥86,666.67
106	11.08.2018	0.41125%	¥356.417	¥1,666.67	¥2,023.083	¥85,000.00
107	11.09.2018	0.41125%	¥349.563	¥1,666.67	¥2,016.229	¥83,333.33
108	11.10.2018	0.41125%	¥342.708	¥1,666.67	¥2,009.375	¥81,666.67
109	11.11.2018	0.41125%	¥335.854	¥1,666.67	¥2,002.521	¥80,000.00
110	11.12.2018	0.41125%	¥329.000	¥1,666.67	¥1,995.667	¥78,333.33
111	11.01.2019	0.41125%	¥322.146	¥1,666.67	¥1,988.813	¥76,666.67
112	11.02.2019	0.41125%	¥315.292	¥1,666.67	¥1,981.958	¥75,000.00
113	11.03.2019	0.41125%	¥308.438	¥1,666.67	¥1,975.104	¥73,333.33
114	11.04.2019	0.41125%	¥301.583	¥1,666.67	¥1,968.250	¥71,666.67
115	11.05.2019	0.41125%	¥294.729	¥1,666.67	¥1,961.396	¥70,000.00
116	11.06.2019	0.41125%	¥287.875	¥1,666.67	¥1,954.542	¥68,333.33
117	11.07.2019	0.41125%	¥281.021	¥1,666.67	¥1,947.688	¥66,666.67
118	11.08.2019	0.41125%	¥274.167	¥1,666.67	¥1,940.833	¥65,000.00
119	11.09.2019	0.41125%	¥267.313	¥1,666.67	¥1,933.979	¥63,333.33
120	11.10.2019	0.41125%	¥260.458	¥1,666.67	¥1,927.125	¥61,666.67
121	11.11.2019	0.41125%	¥253.604	¥1,666.67	¥1,920.271	¥60,000.00
122	11.12.2019	0.41125%	¥246.750	¥1,666.67	¥1,913.417	¥58,333.33
123	11.01.2020	0.41125%	¥239.896	¥1,666.67	¥1,906.563	¥56,666.67
124	11.02.2020	0.41125%	¥233.042	¥1,666.67	¥1,899.708	¥55,000.00
125	11.03.2020	0.41125%	¥226.188	¥1,666.67	¥1,892.854	¥53,333.33
126	11.04.2020	0.41125%	¥219.333	¥1,666.67	¥1,886.000	¥51,666.67
127	11.05.2020	0.41125%	¥212.479	¥1,666.67	¥1,879.146	¥50,000.00
128	11.06.2020	0.41125%	¥205.625	¥1,666.67	¥1,872.292	¥48,333.33

129	11.07.2020	0.41125%	¥198.771	¥1,666.67	¥1,865.438	¥46,666.67
130	11.08.2020	0.41125%	¥191.917	¥1,666.67	¥1,858.583	¥45,000.00
131	11.09.2020	0.41125%	¥185.063	¥1,666.67	¥1,851.729	¥43,333.33
132	11.10.2020	0.41125%	¥178.208	¥1,666.67	¥1,844.875	¥41,666.67
133	11.11.2020	0.41125%	¥171.354	¥1,666.67	¥1,838.021	¥40,000.00
134	11.12.2020	0.41125%	¥164.500	¥1,666.67	¥1,831.167	¥38,333.33
135	11.01.2021	0.41125%	¥157.646	¥1,666.67	¥1,824.313	¥36,666.67
136	11.02.2021	0.41125%	¥150.792	¥1,666.67	¥1,817.458	¥35,000.00
137	11.03.2021	0.41125%	¥143.938	¥1,666.67	¥1,810.604	¥33,333.33
138	11.04.2021	0.41125%	¥137.083	¥1,666.67	¥1,803.750	¥31,666.67
139	11.05.2021	0.41125%	¥130.229	¥1,666.67	¥1,796.896	¥30,000.00
140	11.06.2021	0.41125%	¥123.375	¥1,666.67	¥1,790.042	¥28,333.33
141	11.07.2021	0.41125%	¥116.521	¥1,666.67	¥1,783.188	¥26,666.67
142	11.08.2021	0.41125%	¥109.667	¥1,666.67	¥1,776.333	¥25,000.00
143	11.09.2021	0.41125%	¥102.813	¥1,666.67	¥1,769.479	¥23,333.33
144	11.10.2021	0.41125%	¥95.958	¥1,666.67	¥1,762.625	¥21,666.67
145	11.11.2021	0.41125%	¥89.104	¥1,666.67	¥1,755.771	¥20,000.00
146	11.12.2021	0.41125%	¥82.250	¥1,666.67	¥1,748.917	¥18,333.33
147	11.01.2022	0.41125%	¥75.396	¥1,666.67	¥1,742.063	¥16,666.67
148	11.02.2022	0.41125%	¥68.542	¥1,666.67	¥1,735.208	¥15,000.00
149	11.03.2022	0.41125%	¥61.688	¥1,666.67	¥1,728.354	¥13,333.33
150	11.04.2022	0.41125%	¥54.833	¥1,666.67	¥1,721.500	¥11,666.67
151	11.05.2022	0.41125%	¥47.979	¥1,666.67	¥1,714.646	¥10,000.00
152	11.06.2022	0.41125%	¥41.125	¥1,666.67	¥1,707.792	¥8,333.33
153	11.07.2022	0.41125%	¥34.271	¥1,666.67	¥1,700.938	¥6,666.67
154	11.08.2022	0.41125%	¥27.417	¥1,666.67	¥1,694.083	¥5,000.00
155	11.09.2022	0.41125%	¥20.563	¥1,666.67	¥1,687.229	¥3,333.33
156	11.10.2022	0.41125%	¥13.708	¥1,666.67	¥1,680.375	¥1,666.67

157	11.11.2022	0.41125%	¥6.854	¥1,666.67	¥1,673.521	¥0.00
Summe			¥80,789.042	¥260,000.00	¥340,789.042	

Der Kunde muss für das Hypothekendarlehen der Banken von 260.000 Yuan mit einer Laufzeit von 13 Jahren 80.789 Yuan Zinsen zahlen. Die gesamte Rückzahlung beträgt 340.789 Yuan.

6. Das Immobilienfinanzierungssystem in China und Deutschland im Vergleich

Während gerade angelsächsische Länder wie die USA, das Vereinigte Königreich und Irland sehr stark von der Finanzmarktkrise getroffen wurden, gab es in Frankreich und besonders in Deutschland kaum negative Effekte in der Immobilienfinanzierung und im Immobilienmarkt.⁹³

Im Jahr 2007 bestand eine Immobilienblase in China und der Immobilienpreis stieg sehr stark. Die chinesische Zentralregierung will Maßnahmen ergreifen, um die Preissteigerung zu stoppen. Das deutsche Immobilienfinanzierungssystem ist ein optimales Vorzeigebispiel für China. Es ist hilfreich, das chinesische Immobilienfinanzierungssystem mit dem deutschen Immobilienfinanzierungssystem zu vergleichen, um die charakteristischen Merkmale des deutschen Immobilienfinanzierungssystems zu erfahren und das chinesische Immobilienfinanzierungssystem zu verbessern.

Wichtige Unterschiede zwischen den einzelnen Immobilienfinanzierungssystemen liegen zum Beispiel in den Finanzierungsprodukten, den Trägern der Immobilienfinanzierung, der Zinsbindung, der Beleihungshöhe und der Wertermittlung.⁹⁴

⁹³ Vgl. Immobilienfinanzierung nach Finanzmarktkrise, Ralph Jenger / Michael Voigtländer

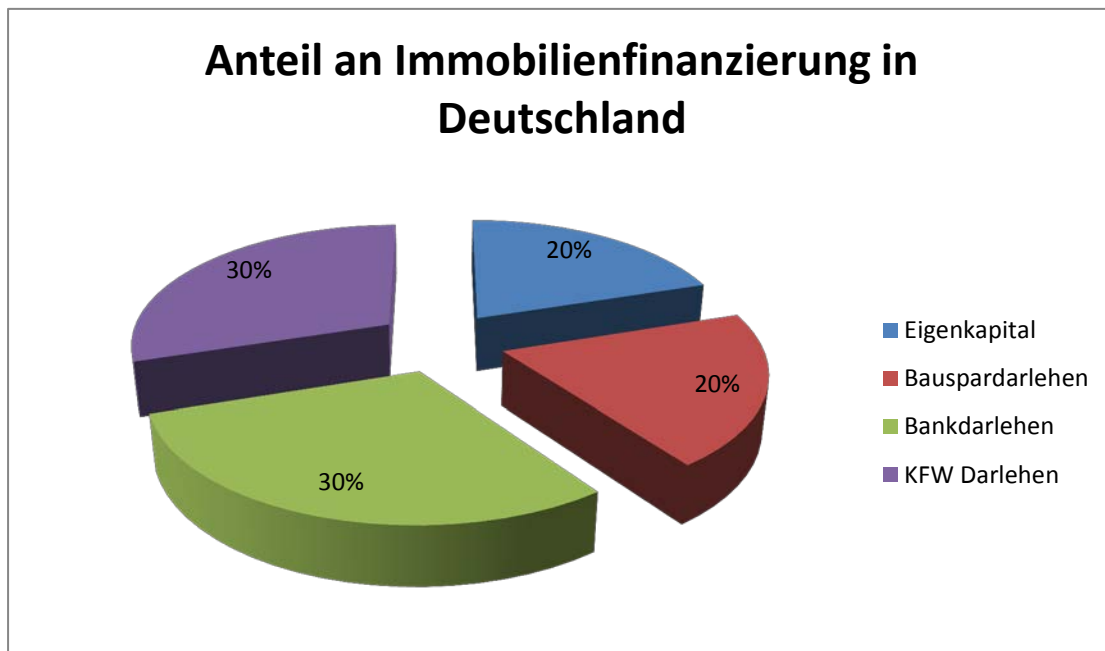
⁹⁴ Vgl. Immobilienfinanzierung nach Finanzmarktkrise, Ralph Jenger / Michael Voigtländer

6.1 Finanzierungsprodukte

Ein charakteristisches Merkmal des deutschen Immobilienfinanzierungssystems ist das freiwillige Bausparen. Neben dem Hypothekendarlehen der Banken ist in Deutschland das Bauspardarlehen ein wichtiges Finanzierungsprodukt. Die Zinsen sind meist niedriger als bei herkömmlichen Hypothekendarlehen der Banken. In Deutschland werden in der Regel 20 bis 30 Prozent der gesamten Immobilienfinanzierung über Bauspardarlehen finanziert.

Alternativ bzw. ergänzend kann in Deutschland ein Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) gewählt werden. Die Zinsen sind niedriger als die vergleichbaren Hypothekenbankzinsen. Die KfW finanziert bis zu 30 Prozent der angemessenen Gesamtkosten einer Immobilie, maximal jedoch 100.000 Euro. Das Darlehen kann bei jeder Bank oder Sparkasse beantragt werden. Förderberechtigt sind Privatpersonen unabhängig davon, welches Einkommen vorhanden ist. Die KfW Kredite sind bis zu 0,25 Prozent günstiger als vergleichbare Bankdarlehen.⁹⁵

⁹⁵ Vgl. Ausarbeitung: Bausparleistungen inklusive Bausparförderung, Nicole Philipp, Michael Petzold und Enrico Enghardt, Fachbereich Wirtschaftswissenschaften, Hochschule Mittweida, 2005

Abbildung 15: Anteil an Immobilienfinanzierung in Deutschland⁹⁶

In China ist das Sparen für Gehäuse Unterstützungskasse ein wichtige Merkmal im Immobilienfinanzierungssystem. Das Sparen ist obligatorisch für den Arbeitnehmer in China. Nur mit dem regelmäßigen Sparen kann der Arbeitnehmer sich um ein Hypothekendarlehen der Gehäuse Unterstützungskasse bewerben.

Ein Hypothekendarlehen kann mit einem Hypothekendarlehen der Gehäuse Unterstützungskasse kombiniert werden. Die beiden Darlehen können in China bis zu 70 Prozent der Gesamtkosten der zu erwerbenden Immobilie finanzieren, wenn man diese Immobilie als eine Wohnung benutzen wird.

Die maximale Darlehenssumme eines Hypothekendarlehens der Gehäuse Unterstützungskasse ist in verschiedenen Städten unterschiedlich. Die maximale Darlehenssumme ist in der Regel von 200.000 Yuan bis 800.000 Yuan. Die Zinsen von dem Hypothekendarlehen der Gehäuse Unterstützungskasse sind in der Regel 2% niedriger als die Zinsen von einem Hypothekendarlehen der Banken.

⁹⁶ Vgl. Ausarbeitung: Bausparleistungen inklusive Bausparförderung, Nicole Philipp, Michael Petzold und Enrico Enghardt, Fachbereich Wirtschaftswissenschaften, Hochschule Mittweida, 2005

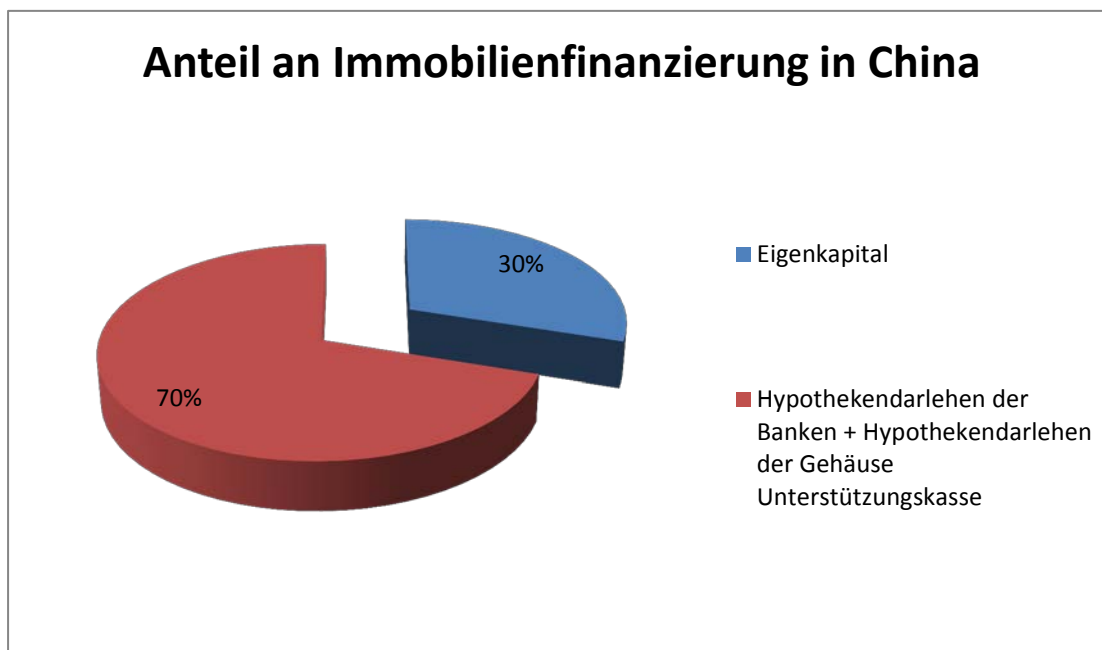


Abbildung 16: Anteil an Immobilienfinanzierung in China im Jahr 2012

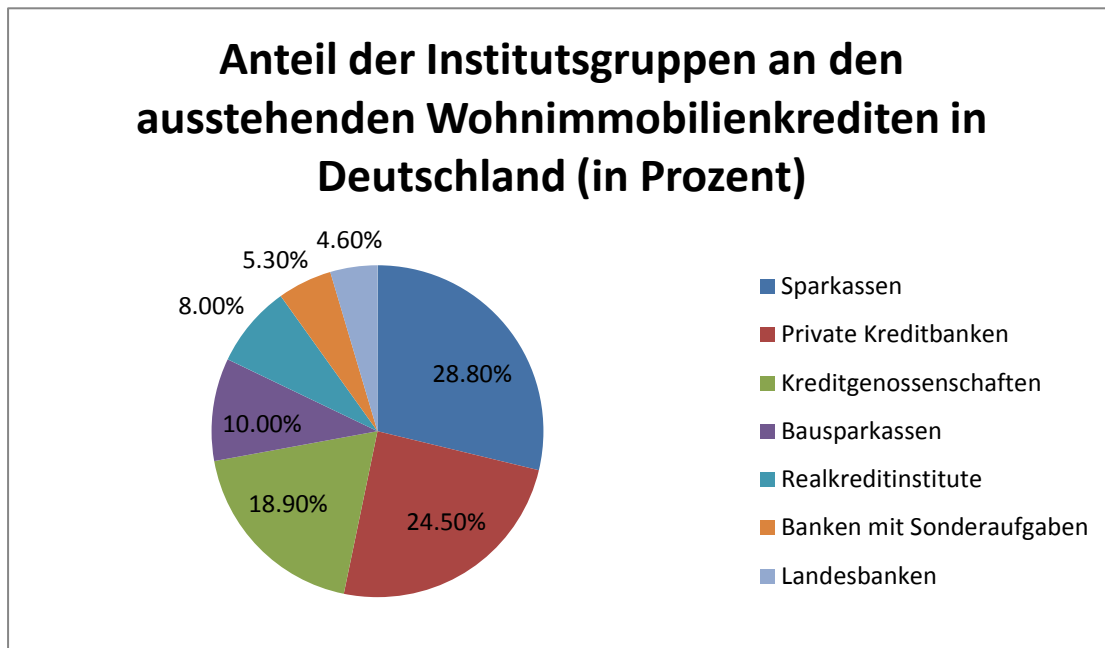
6.2 Trägern der Immobilienfinanzierung

In Deutschland waren im Jahr 2010 knapp 2.000 Banken tätig.⁹⁷ Fast alle Institute bieten auf die eine oder andere Art Immobilienfinanzierungen an. Manche, zum Beispiel die Bausparkassen, sind vor allem mit der Finanzierung des Wohnungsbaus von Privathaushalten befasst. Realkreditinstitute hingegen haben sich auf die Finanzierung großvolumiger Kredite an Wohnungs- und Gewerbeimmobilienunternehmen spezialisiert. Bei anderen, wie den Sparkassen, stellt die Immobilienfinanzierung lediglich einen Bestandteil des Produktportfolios dar.⁹⁸

Marktführer in der Finanzierung von Wohnimmobilien in Deutschland sind mit einem Anteil von fast 29% die Sparkassen, gefolgt von den privaten Kreditbanken mit fast 25% und den Kreditgenossenschaften mit knapp 19%.

⁹⁷ Vgl. Immobilienfinanzierung nach Finanzmarktkrise, Ralph Jenger / Michael Voigtländer

⁹⁸ Vgl. Immobilienfinanzierung nach Finanzmarktkrise, Ralph Jenger / Michael Voigtländer

Abbildung 17: Der Markt für Wohnungsbaufinanzierungen in Deutschland⁹⁹

Die große Zahl der Banken und die breite, heterogene Anbieterstruktur in Deutschland legen einen sehr wettbewerbsfähigen Markt nahe. Auch treten Großbanken in keinem Segment der Immobilienfinanzierung als dominierende Institutsgruppen auf. Die 4 großen Staatsbanken in China hingegen dominieren den chinesischen Markt für Wohnungsbaufinanzierungen mit rund 70% Marktanteil. Der Anteil von den 10 Aktienbanken ist in den letzten 13 Jahren stark gestiegen. Im Jahr 1999 war der Anteil von diesen 10 Aktienbanken 9,36%. Im Jahr 2003 war der Anteil 18,44% und im Jahr 2008 war der Anteil 29,46%. Diese 14 Banken besitzen im Jahr 2012 mehr als 90% des Marktanteils für Wohnungsbaufinanzierungen.¹⁰⁰

⁹⁹ Quelle: Deutsche Bundesbank, 2011a

¹⁰⁰ <http://www.jtqkw.com/article-5273394-1.html>

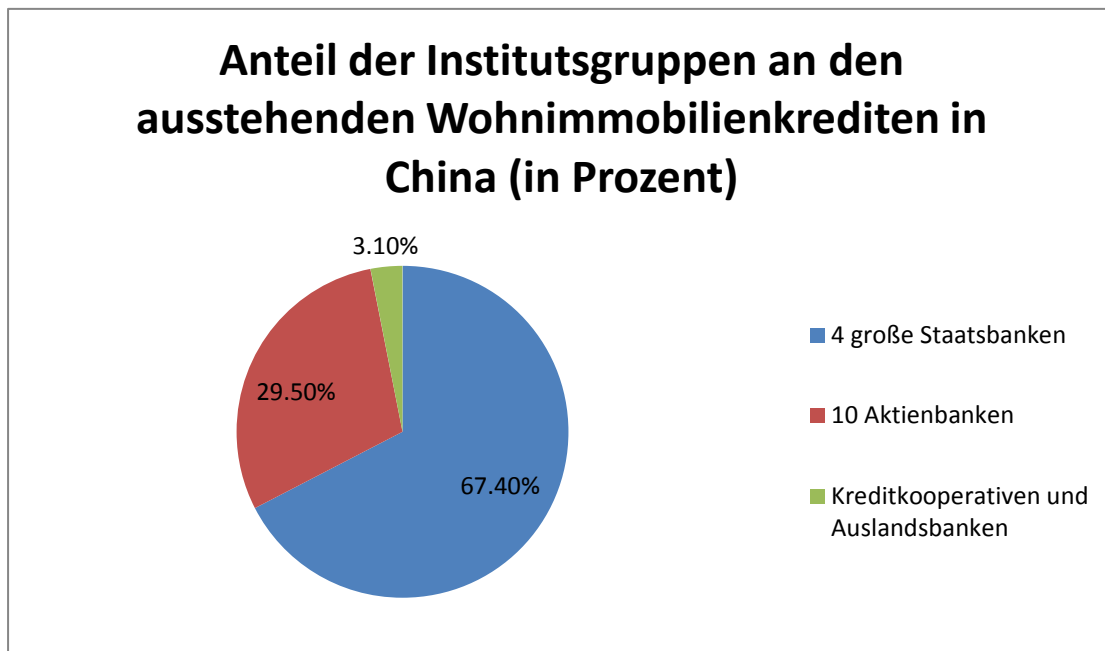
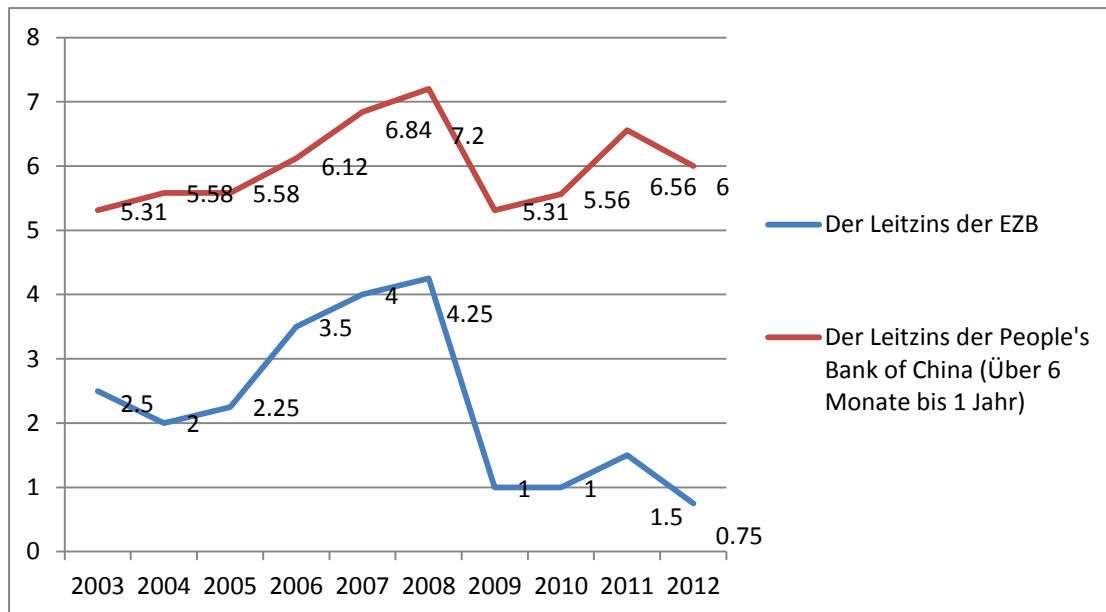


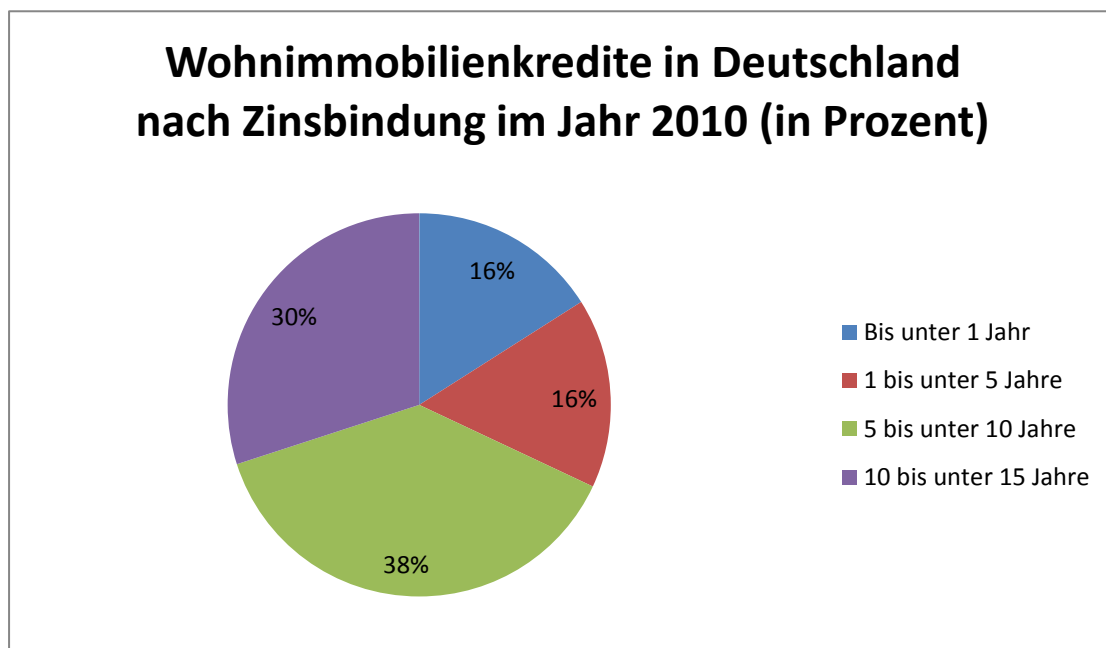
Abbildung 18: Der Markt für Wohnungsbaufinanzierungen in China

6.3 Zinsbindung

Bei einer langfristigen Fixierung der Kreditzinsen ist ein Großteil der Darlehensnehmer nicht von Zinsänderungen betroffen. Bei variablen Zinsen hingegen wirken sich Zinsänderungen unmittelbar auf das verfügbare Einkommen aus. In Deutschland dominieren langfristige Zinsbindungen, während in China variable Darlehen überwiegen.

Abbildung 19: Der Leitzins in Deutschland und in China¹⁰¹

In Deutschland gibt es 4 Zinssätze für Kredite mit unterschiedlicher Laufzeit: bis unter 1 Jahr, 1 bis unter 5 Jahre, 5 bis unter 10 Jahre und 10 bis unter 15 Jahre. In China gibt es 5 Zinssätze für Kredite mit unterschiedlicher Laufzeit: bis 6 Monate, über 6 Monate bis 1 Jahr, über 1 bis 3 Jahre, über 3 bis 5 Jahre und über 5 Jahre.

Abbildung 20: Wohnimmobilienkredite in Deutschland nach Zinsbindung im Jahr 2010¹⁰²¹⁰¹ Quelle: EZB und die People's Bank of China¹⁰² Deutsche Bundesbank, 2011b

6.4 Beleihungshöhe

Die Beleihungshöhe ist ein wichtiges Maß für das Risiko einer Finanzierung. Wenn der Eigenkapitalanteil des Kreditnehmers gering ist, hat die Bank ein höheres Verlustrisiko. In Deutschland liegt der Fremdkapitalanteil durchschnittlich bei nur ungefähr 70 Prozent, in anderen Ländern – beispielsweise in den USA, den Niederlanden und im Vereinigten Königreich – sind es über 90 Prozent.¹⁰³

In China war der maximale Fremdkapitalanteil vor der Immobilienblase im Jahr 2007 über 80 Prozent. Im Jahr 2008 durfte der maximale Fremdkapitalanteil nur 40 Prozent sein, um die starke Preissteigerung der Wohnimmobilien in China zu stoppen. Im Jahr 2012 ist der maximale Fremdkapitalanteil 70 Prozent.

6.5 Wertermittlung

In Deutschland wird bei der Finanzierung von Wohnimmobilien in der Regel nicht auf den aktuellen Marktwert, sondern auf den Beleihungswert abgestellt. Unter dem Beleihungswert wird der Wert verstanden, von dem mit hoher Sicherheit erwartet werden kann, dass er sich langfristig zu jedem beliebigen Zeitpunkt realisieren lässt. Der Beleihungswert, der für jede Immobilie einzeln ermittelt wird, spiegelt den langfristig erzielbaren Wert wider und liegt in keinem Fall über dem Marktwert.¹⁰⁴ Als Richtwert kann man davon ausgehen, dass der Beleihungswert 20% unterhalb des Marktwerts liegt.

¹⁰³ Vgl. Immobilienfinanzierung nach Finanzmarktkrise, Ralph Jenger / Michael Voigtländer

¹⁰⁴ Vgl. Immobilienfinanzierung nach Finanzmarktkrise, Ralph Jenger / Michael Voigtländer

Nur in wenigen anderen Ländern (Beispiele sind Spanien und Polen) richtet sich die Kreditvergabe ebenfalls nach dem Beleihungswert. In China knüpft die Finanzierung dagegen am Marktwert an.

6.6 Fazit

Das deutsche Immobilienfinanzierungssystem folgt dem Vorsichtsprinzip. Die Dominanz des Festzinses und die Einbringung von relativ viel Eigenkapital tragen entscheidend zur Stabilität des Immobilienfinanzierungssystems und somit auch zur Stabilität des Immobilienmarktes bei.¹⁰⁵ Dies ist der wichtigste Grund dafür, dass es kaum negative Effekte in den deutschen Immobilienmarkt gab, während viele andere Länder sehr stark von der Krise getroffen wurden.

Dies gibt dem chinesischen Immobilienfinanzierungssystem wichtige Hinweise, um einen stabilen Immobilienmarkt in China zu bilden.

¹⁰⁵ Vgl. Immobilienfinanzierung nach Finanzmarktkrise, Ralph Jenger / Michael Voigtländer

7. Zusammenfassung

Immobilienkäufe werden in der Regel nur zu einem Teil mit eigenen Mitteln getätigt, der größere Teil ist Fremdkapital. Daher ist die Immobilienfinanzierung in China von Bedeutung. Art und Struktur der Immobilienfinanzierung in einem Land entscheiden darüber, in welchem Maße Kund bestimmte Vorteile nutzen können und wer die Risiken der Finanzierung trägt. Dies wiederum wirkt sich auf den Immobilienmarkt und auf die Gesamtwirtschaft aus.

Seit den frühen 1980er Jahren hat China zwei getrennte Systeme der Wohnungsversorgung. Die chinesische Regierung hat in den frühen 1950er Jahren das erste System etablieren. In diesem System besetzen die Regierung, staatliche Organisationen oder staatliche Unternehmen das Wohneigentum. In dem zweiten System besitzen die privaten Haushalte das Wohneigentum und können sie das Wohneigentum in einem freien Markt handeln. In den vergangenen zwei Jahrzehnten hat die chinesische Regierung eine Reihe von Maßnahmen durchgesetzt, um das vom Staat besetzten Wohneigentum zu privatisieren. Bis zum Jahr 2002 war ein marktwirtschaftliches Immobilienfinanzierungssystem in China gebildet.

Die Wohnungsprobleme der Haushalte mit niedrigem Einkommen haben die Aufmerksamkeit von der chinesischen Regierung erweckt, die eine Reihe von Maßnahmen formuliert hat, um die Probleme zu lösen. Seit Mitte der 1990er Jahre hat die chinesische Regierung zahlreiche Maßnahmen eingeführt, wie zum Beispiel das Sozialwohnungsprogramm, das Erschwinglich-Wohnungsprogramm, die Billig-Mietwohnung Politik und so weiter, um zu versuchen, die Lösung der

Wohnungsprobleme der Haushalte mit geringem Einkommen zu finden.

Die Immobilienfinanzierung besteht aus zwei Teilen: dem Eigenkapital und dem Fremdkapital. Das Fremdkapital besteht in China in der Regel aus einem Hypothekendarlehen der Banken und einem Hypothekendarlehen der Gehäuse Unterstützungskasse. Die Finanzierung über ein Hypothekendarlehen der Bank ist eine wichtige Quelle des Fremdkapitals. In China wird der Anteil des Hypothekendarlehens ab 2012 auf maximal 70% des Kaufpreises begrenzt. Diese Begrenzung ist abhängig von dem Immobilienmarkt. Es gab im Jahr 2007 eine Immobilienblase in China. Der Preis von der Immobilie stieg sehr stark. Damals war der Anteil des Hypothekendarlehens auf maximal 40% des Kaufpreises begrenzt. Das Hypothekendarlehen der Gehäuse Unterstützungskasse ist eine andere Finanzierungsquelle für das Fremdkapital. Die Zinsen sind niedriger als bei herkömmlichen Hypothekendarlehen der Banken.

Die Bereitstellung von Finanzierungen stellt daher einen wesentlichen Teil der Immobilienwirtschaft dar. In China sind viele Banken tätig, und die meisten Banken bieten Immobilienfinanzierungen an. In China werden die Kreditinstitute generell in 4 Gruppen unterteilt: große Staatsbanken, Kreditkooperativen, Aktienbanken und Auslandsbanken. Die 4 großen Staatsbanken in China sind:

- Bank of China (BoC)
- China Construction Bank (CCB)
- Industrial and Commercial Bank of China (ICBC)
- und
- Agricultural Bank of China (ABC)

Diese 4 Staatsbanken dominieren den chinesischen Bankenmarkt mit rund 70 Prozent Marktanteil bei Immobilienfinanzierung.

Das übliche Produkt für die Immobilienfinanzierung in China ist Hypothekendarlehen. Die Hypothekendarlehen in China bestehen aus zwei Teilen:

- Hypothekendarlehen der Bank
- Hypothekendarlehen der Gehäuse Unterstützungskasse

Die Summe von den beiden Hypothekendarlehen in China darf ab 2012 nicht 70% der Kaufpreis der Immobilien überschreiten. Die maximale Laufzeit für ein Hypothekendarlehen der Bank ist 30 Jahren in China, während die maximale Laufzeit für ein Hypothekendarlehen der Gehäuse Unterstützungskasse 25 Jahren ist.

Der Zins ist der Preis, den ein Kreditnehmer für die befristete Überlassung der Finanzmittel zahlen muss. Der Zins kann beim Darlehen sehr unterschiedlich vereinbart sein. So können die Zinskonditionen bestehen in der Festzinsvereinbarung und einer variablen Verzinsung.

Der Leitzins in Chin wird von der People's Bank of China festgelegt. Der Leitzins regelt, zu welchem Zinssatz sich Geschäftsbanken bei der Zentralbank Geld beschaffen können. Es gibt 5 verschiedene Zinssätze für Kredite mit unterschiedlicher Laufzeit:

- Kredit mit einer Laufzeit bis 6 Monate
- Kredit mit einer Laufzeit über 6 Monate bis 1 Jahr
- Kredit mit einer Laufzeit über 1 bis 3 Jahre
- Kredit mit einer Laufzeit über 3 bis 5 Jahre
- Kredit mit einer Laufzeit über 5 Jahre

Die Geschäftsbanken sollen nach diesem Leitzins ihren eigenen Zinssatz festlegen. Der Zinssatz ist daher unterschiedlich in verschiedenen Geschäftsbanken. Die Schwankung des Zinssatzes muss sich in Grenzen halten, und die Grenzen werden

durch die People's Bank of China bestimmt. Die Untergrenze von der Schwankung des Kreditzinssatzes ist 80% des Leitzinses ab 08.06.2012. Diese Begrenzung ist abhängig von dem Immobilienmarkt und ist durch die People's Bank of China festgelegt.

Die Tilgung des Darlehens kann auf verschiedene Weisen erfolgen. Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Kosten des Kredits, insbesondere die Zinshöhe, steigen, je variabler die eingeräumten Tilgungsmöglichkeiten sind. Als die drei dominierenden Arten von Kredit im Bereich der Immobilienfinanzierung in China sind der Annuitätenkredit, der Abzahlungskredit und der Festkredit zu nennen. Bei der privaten Immobilienfinanzierung in China wird der Kredit in der Regel auf die zu erwerbende Wohnimmobilie besichert.

Im Jahr 2007 bestand eine Immobilienblase in China und der Immobilienpreis stieg sehr stark. Die chinesische Zentralregierung will Maßnahmen ergreifen, um die Preissteigerung zu stoppen. Das deutsche Immobilienfinanzierungssystem ist ein optimales Vorzeigebispiel für China. Es ist hilfreich, das chinesische Immobilienfinanzierungssystem mit dem deutschen Immobilienfinanzierungssystem zu vergleichen, um die charakteristischen Merkmale des deutschen Immobilienfinanzierungssystems zu erfahren und das chinesische Immobilienfinanzierungssystem zu verbessern.

Wichtige Unterschiede zwischen den einzelnen Immobilienfinanzierungssystemen liegen zum Beispiel in den Finanzierungsprodukten, den Trägern der Immobilienfinanzierung, der Zinsbindung, der Beleihungshöhe und der Wertermittlung.

Ein charakteristisches Merkmal des deutschen Immobilienfinanzierungssystems ist das freiwillige Bausparen. In China ist das Sparen für Gehäuse Unterstützungskasse ein wichtige Merkmal im Immobilienfinanzierungssystem. Das Sparen ist

obligatorisch für den Arbeitnehmer in China. Nur mit dem regelmäßigen Sparen kann der Arbeitnehmer sich um ein Hypothekendarlehen der Gehäuse Unterstützungskasse bewerben.

In Deutschland waren im Jahr 2010 knapp 2.000 Banken tätig. Die große Zahl der Banken und die breite, heterogene Anbieterstruktur in Deutschland legen einen sehr wettbewerblichen Markt nahe. Auch treten Großbanken in keinem Segment der Immobilienfinanzierung als dominierende Institutsgruppen auf. Die 4 großen Staatsbanken in China hingegen dominieren den chinesischen Markt für Wohnungsbaufinanzierungen mit rund 70% Marktanteil. Der Anteil von den 10 Aktienbanken ist in den letzten 13 Jahren stark gestiegen. Im Jahr 1999 war der Anteil von diesen 10 Aktienbanken 9,36%. Im Jahr 2003 war der Anteil 18,44% und im Jahr 2008 war der Anteil 29,46%. Diese 14 Banken besitzen im Jahr 2012 mehr als 90% des Marktanteils für Wohnungsbaufinanzierungen.

In Deutschland gibt es 4 Zinssätze für Kredite mit unterschiedlicher Laufzeit: bis unter 1 Jahr, 1 bis unter 5 Jahre, 5 bis unter 10 Jahre und 10 bis unter 15 Jahre. In China gibt es 5 Zinssätze für Kredite mit unterschiedlicher Laufzeit: bis 6 Monate, über 6 Monate bis 1 Jahr, über 1 bis 3 Jahre, über 3 bis 5 Jahre und über 5 Jahre.

In Deutschland wird bei der Finanzierung von Wohnimmobilien in der Regel nicht auf den aktuellen Marktwert, sondern auf den Beleihungswert abgestellt. In China knüpft die Finanzierung dagegen am Marktwert an.

Das deutsche Immobilienfinanzierungssystem gibt dem chinesischen Immobilienfinanzierungssystem wichtige Hinweise, um einen stabilen Immobilienmarkt in China zu bilden.

Literaturverzeichnis**Baidu (2012)**

Onlinedokument: <http://www.baidu.com>

Barlow/Renaud (1989)

Barlow, M and Renaud, B: Housing reforms and commercialisation of urban housing in China. Review of Urban and Regional Development Studies 1(1), 81–84.

Büschgen (1992)

Büschgen, Hans E.: Das Kleine Bank-Lexikon. Düsseldorf : Verlag Wirtschaft und Finanzen, 1992

Cui (1991)

Cui, D R: China's Urban Housing (in Chinese). China Statistical Publishing House, Beijing.

Deutsche Bundesbank (2012)

Onlinedokument: <http://www.bundesbank.de>. Tag des Zugriffs: 03.05.2012

Doling (1987)

Doling, J: Financial restructuring and housing markets in Finland. Housing Studies 4(4), 267–280.

Drukarczyk (1999)

Drukarczyk, Jochen: Finanzierung : Eine Einführung. 8. Aufl. Stuttgart : Lucius & Lucius, 1999

Gao/Chu (1996)

Gao, S Q and Chu, S H: Full Book of China's Urban Housing System Reform (in Chinese). China's Planning Publishing House, Beijing.

Goepfert/Raddatz (2003a)

Goepfert, Alexander; Raddatz, Anselm: Private Equity ist kein Manna, das vom Himmel regnet. In: Immobilien Zeitung vom 16.10.2003, 21/2003, S. 11

Hu, B. (2002)

Hu, B.: China real estate industry under institution reform—theoretical analysis and policy criticism. Shanghai:
Shanghai University of Finance and Economics Press.

Huang, D. (2002)

Huang, Daiwei: Der chinesische Bankensektor im Zeichen des WTO-Beitritts – Reformrückstände und Herausforderungen, Institut für Weltwirtschaft und Internationales Management der Universität Bremen und Internationaler Studiengang Volkswirtschaft, Hochschule Bremen, 2002

Jenger/Voigtländer (2011)

Jenger, Ralph; Voigtländer, Michael: Immobilienfinanzierung nach Finanzmarktkrise. Analysen, Forschungsberichte aus dem Institute der deutschen Wirtschaft Köln, Nr. 73, 2011

Lau (1993)

Lau, K Y: Urban housing reform in China amidst property boom year. In China

Review 1993, eds J Y S Cheng and M Brosseau, pp. 1-35. The Chinese University Press, Hong Kong.

Liu (1992)

Liu, Q: Modern China's Housing Economics (in Chinese). China's Building Industry Press, Beijing.

Loges (2004)

Loges, Oliver: „Möglichkeiten der Immobilienfinanzierung: Entwicklung und Bewertung von Finanzierungsvarianten für Wohnimmobilien“, Braunschweig, 2004

Meisheng, Nie (2004)

Meisheng, Nie: Policies and Measures on Housing of Chinese Low-income Households, China Housing Industry Association, 2004

Okpala (1994)

Okpala, D C I: Financing housing in developing countries: a review of the pitfalls and potentials in the development of formal housing finance systems. Urban Studies 31(9), 1581– 1586.

Olfert/Reichel (2006)

Olfert, Klaus; Reichel, Christopher: Investition. 10. Aufl. Kiehl, 2006

Olfert/Reichel (2008)

Olfert, Klaus; Reichel, Christopher: Finanzierung. 14. Aufl. Kiehl, 2008

People's Bank of China (2012)

Onlinedokument: <http://www.pbc.gov.cn>. Tag des Zugriffs: 23.07.2012

Philipp/Petzold/Enghardt (2005)

Nicole Philipp, Michael Petzold und Enrico Enghardt: Ausarbeitung: Bausparleistungen inklusive Bausparförderung, Fachbereich Wirtschaftswissenschaften, Hochschule Mittweida, 2005

Schröder (2003)

Schröder, Klaus: Chinas Bankensystem auf langem Reformweg, SWP-Studie, Berlin, 2003

Scott (1993)

Scott, S: The long march to a market economy: an account of housing reform in China. Working paper, Centre for Housing Research and Urban Studies, University of Glasgow, Glasgow.

Shanghai Housing Provident Fund Management Centre (1996)

Shanghai Housing Provident Fund Operation and Management (in Chinese). Shanghai Scientific Popularisation Press, Shanghai.

Shen, Zh.W. (2000)

Shen, Zh.W. (Ed.): New edition of housing finance. Beijing, China: China Price Publishing Company.

State Council Housing Reform Leading Group Office and China Urban Housing Reform Institute (1996)

China housing reform, Beijing: Reform Publisher.

Wang, L. (2002)

Wang, L.: Problems of Chinese housing provident funds system. Chinese real estate studies series 2002/4. Shanghai Academy of Social Sciences.

Wang, Y. P. (2000)

Wang, Y. P.: Housing reform and its impacts on the urban poor in China. *Housing Studies*, 15(6), 845–864.

Wang, Y. P. (2001)

Wang, Y. P.: Urban housing reform and finance in China: a case study of Beijing. *Urban Affairs Review*, 36(5), 620–645.

Wikipedia (2012)

Onlinedokument: <http://de.wikipedia.org>.

Yeung/Howes (2006)

Stanley Chi-Wai Yeung, Rodney Howes: The role of the housing provident fund in financing affordable housing development in China.

Zhang, X Q (1998)

Zhang, X Q: *Privatisation: A Study of Housing Policy in Urban China*. Nova Science Publishers, New York.

Zhang, X Q (2000)

Zhang, X Q: The restructuring of the housing finance system in urban China.

Zhou, M/Logan, J R (1996)

Zhou, M and Logan, J R: Market transition and the commodification of housing in urban China. *International Journal of Urban and Regional Research* 20(3), 400–421.

Eigenständigkeitserklärung

Hiermit erkläre ich, dass ich die vorliegende Arbeit selbstständig und unter Verwendung der angegebenen Literatur und Hilfsmittel angefertigt habe.

Ort, Datum

Vorname Nachname